

Lausuntoyhteenveto luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee huoneistotietojärjestelmästä annetun lain sekä asunto-osakeyhtiölain muuttamista

Sisällys

Yleistä	2
Tietojen ylläpitoon liittyvät kommentit.....	2
Tietosisältö	2
Tietojen ylläpidon pakollisuus	4
Yksityisen ja julkisen sektorin roolit	4
Tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään eri tilanteissa	5
Tiedon luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä	6
Tiedonsaantioikeudet	6
Tietotuotteet	7
Kustannuksiin liittyvät kommentit	8
Tietojen tuottamisen kustannukset	8
Tietojärjestelmäkustannukset	9
Tietovaraston perustaminen	9
Vaikutusarvioihin liittyvät kommentit	10
Siirtymäaikoihin liittyvät kommentit	12
Henkilötiedon käsittelyyn liittyvät kommentit	13
Säännösmuutosehdotuksiin kohdistuvat kommentit	14
Huoneistotietolaki 2 §	14
Huoneistotietolaki 13 §	14
Huoneistotietolaki 13 a §	15
Huoneistotietolaki 17 a §	17
Huoneistotietolaki 17 b §	18
Huoneistotietolaki 17 c §	19
Huoneistotietolaki 19 §	19
Huoneistotietolaki 26 §	20
Huoneistotietolain voimaantulosäännös	20
Asunto-osakeyhtiölaki 6:3 §	21
Asunto-osakeyhtiölaki 7:27 §	21
Asunto-osakeyhtiölaki 7:28 §	23
Asunto-osakeyhtiölaki 8:4 §	23

Yleistä

Lausuntoaika oli 8.6. – 22.7.2022.

Lausunnon ovat jättäneet

Finanssiala ry
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Maanmittauslaitos
oikeusministeriö
Rakennusteollisuus RT ry
Rakli ry
Suomen Asianajajaliitto
Suomen Isännöintiliitto ry
Suomen Kiinteistöliitto
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
työ- ja elinkeinoministeriö
valtiovarainministeriö
Verohallinto
ympäristöministeriö

Tähän lausuntokoosteeseen on poimittu lausunnoista asiakokonaisuuksittain lausunnoissa esiin tulleita olennaisimpia näkökulmia sekä säännösehdotuksiin kohdistuvat muutosehdotukset. Säännösehdotuksiin kohdistuvat muutosehdotukset ovat osin teknisluonteisia ja osin aineelliseen sääntelyyn liittyviä.

Lausunnoissa yleisesti pidetään uudistusta kannatettavana. Toteutustapaan, tietojen ylläpidon laajuuteen ja pakollisuuteen sekä yksityisen ja julkisen sektorin rooliin uudistuksen toteuttamisessa lausunnoissa ilmenee erilaisia näkökulmia.

Tietojen ylläpitoon liittyvät kommentit

Tietosisältö

HE-luonnoksessa esitetään, että ylläpidettävien tietojen sisältö ja laajuus tulevat suoraan voimassa olevasta asunto-osakeyhtiölaista. Näille tiedoille määritellään rakenteinen ja yhtenäinen muoto, jossa niitä ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä. Tätä lähtökohtaa pidetään hyvänä mm. oikeusministeriön lausunnossa.

Suomen Kiinteistöliitto ry nostaa lausunnossaan esille kysymyksen siitä, onko perusteltua tehdä jako lainan tarkoituksen mukaan uudisrakentamista ja perusparantamista varten. Valmistelun perusteella tätä tietoa tarvitaan Suomen Pankin toiminnassa ja kyse on luokittelusta, jonka luottolaitokset toimittavat HE-luonnoksen esityksen mukaisesti huoneistotietojärjestelmään. Suomen Pankki käyttää tietoa yhtiöiden nostamien luottojen tilastoinnin pohjana. Tämän HE-luonnoksen valmistelutyössä ei ole kyseenalaistettu tätä tarvetta, vaan sitä on pidetty olennaisena tietona, joka parantaa Suomen Pankin edellytyksiä arvioida yhtiöiden nostamia luottoja.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry nostaa esiin lausunnossaan, että huoneistotietojärjestelmän nykyinen tietosisältö tuo kiinteistönvälitysalalle hyötyjä, mutta huomattavimmat hyödyt saadaan vasta rekisterin karttuessa ja laajentuessa koskemaan kaikkia nykyisin isännöitsijäntodistuksella annettavia tietoja. Suomen Kiinteistönvälittäjät ry pitää tärkeänä, että tietosisällön kehittämis- ja laajentamistyötä jatketaan edelleen. Vastaavasti myös Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry lausuu, että kiinteistönvälityksessä tarvitaan edelleen isännöitsijäntodistusta ja että ” tietosisällön kehittämis- ja laajentamistyötä tulee edelleen määrätietoisesti jatkaa.”.

Rakli ry puolestaan esittää lausunnossaan, että nyt esitetyssä muodossa tietoihin ”... sisältyy paljon niin sanottua ”Nice to know -tietoa”. Rakli ry ei tuo lausunnossaan tarkemmin esille sitä, mitä tietoa pidetään tarpeettomana. Valmisteluvaiheen määrittelytyössä syntynyt tietosisältö, joka sisältyy HE-luonnokseen, on kuitenkin koottu hyvin laajassa valmistelussa toimialan asiantuntijoiden toimesta ja toiminnallisesta näkökulmasta siten, että tietosisältö palvelisi mahdollisimman hyvin erilaisia tietotarpeita. Esityksessä lähdetään siitä, että kyseessä on tiedot, joita taloyhtiön tulee lähtökohtaisesti pitää yllä AOYL:n mukaisen suunnitelmallisen kiinteistönpidon edistämiseksi. Esityksessä on lähinnä kyse siitä, että tietojen tallentamisen/jakamisen formaatti muuttuu, minkä kustannukset pyritään pitämään kohtuullisina taloyhtiöiden kannalta sallimalla tietojen jakaminen HTJ:n kautta joko a) (isännöinti)järjestelmän teknisen rajapinnan välityksellä tai b) tarjoamalla taloyhtiöille käyttöliittymä tietojen toimittamiseksi (tarkoitus on käytännössä toteuttaa julkinen palvelu, jota hyödyntämällä isännöintijärjestelmien ulkopuolella olevat taloyhtiöt voivat hallinnoida tietojaan standardoidulla tavalla). Näin muodostuvaa tietojoukkoa on pidetty toteuttamiskelpoisena. Taloyhtiön hallinnon ja siihen liittyvien tietojenvaihdon digitalisoinnissa ja rakenteistamisessa on tarkoitus edetä ”askel kerrallaan”. Tietosisällön laajuutta voidaan arvioida ja standardin jatkuvasta tarkoituksenmukaisuudesta varmistua mm. lakiin ehdotettavan yhteistyöryhmän työn kautta

Edelleen Rakli ry toteaa, että ”Rakli pitää tarkoituksenmukaisena positiivisen luottotietorekisterin käyttöönoton edellyttämien tietojen sisällyttämistä huoneistotietojärjestelmään. Tämän osalta tietosisällössä tulee kuitenkin pitäytyä vain niissä tiedoissa, jotka ovat välttämättömiä positiivisen luottotietorekisterin kannalta.”. Tällöin päädyttäisiin tilanteeseen, jossa tiedon ylläpidosta pääosin vastaavat yhtiöt sekä näille palveluna tehtäviä suorittavat isännöinti ja tilitoimistot eivät saisi järjestelmän kehittämisestä tai tietojen ylläpidosta itselleen kehitystyöstä tavoiteltuja hyötyjä, eikä tiedoista syntyisi myöskään kiinteistönvälityksessä käyttökelpoista tietoaainestoa.

Ympäristöministeriö korostaa lausunnossaan, että ” esityksessä olisi syytä täsmentää yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietojen suhdetta voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 117 i §:n ja valmisteilla olevan rakentamislain rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen... .. Yhteensovittamistarve koskee sekä kunnossapitotarveselvityksessä että isännöitsijäntodistuksessa annettavia rakennuksen teknisiä - ja kuntotietoja”. Käytännössä tietojen yhteensovittaminen voidaan tehdä tarkemman tietomäärittelytyön yhteydessä, eikä tällaisia määrittelyjä ole tarkoituksenmukaista kirjata ehdotettuun lainsäädäntöön. Ehdotetun rakentamislain käyttö- ja huolto-ohje koskee uusia rakennuksia sekä muutoskohteita ja siinä käytettävät tietomäärittelyt tehdään hyvin tarkalla teknisellä tasolla. Huoneistotietolain osalta ratkaisevaa on saada koko vaihdannan piirissä oleva osakehuoneistokanta vietyä rekisteriin riittävällä tietomäärällä, joka voi jatkossa alkaa tarkentua, kun toimintamallit kehittyvät.

Valtiovarainministeriö ehdottaa lausunnossaan, että ”... joko tämän esityksen jatkovalmistelussa tai muulla tarkoituksenmukaisella aikataululla selvitettäväksi, millä edellytyksillä ja kustannuksilla huoneistotietojärjestelmään voitaisiin sisällyttää myös kauppahintatiedot jonkin tyyppisessä laajuudessa, ja olisiko tämä ehkä mahdollista toteuttaa jo ensi vaiheessa nykyisten määrärahojen puitteissa. Tiedot parantaisivat asuntojen markkina-arvojen määrittelyä luotettavuutta sekä luottolaitosten edellytyksiä luotto- ja vakuusriskien hallintaan liittyen.” ja jatkaa ”... Kauppahintatiedot olisivat niin ikään tärkeitä

asuntomarkkinoihin ja asuntovakuuksiin liittyvän tietopohjan vahvistamiseksi, jotta kotimaisesta asunto- ja luottomarkkinasta saadaan kokonaisvaltainen ja kattava kuva.” EU:n elpymisvälineohjelman laatimisvaiheessa ehdotus sisälsi myöskin kauppahintatiedot, mutta ne eivät nyt mahtuneet ohjelmaan mukaan. Kauppahintatietojen keräämisen toteuttamiselle ei ole olemassa rahoitusta tällä hetkellä. EU:n elpymisvälineohjelman mukaista rahoitusta voidaan käyttää vain elpymisvälinesuunnitelman mukaisiin tehtäviin. Kauppahintatietojen osalta valmistelu täytyy tehdä omassa hankkeessaan ja se edellyttää myös säädösmuutoksia.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto pitää ” hallituksen esitysluonnokseen sisältyvää keskeistä ehdotusta, jonka mukaan asunto-osakeyhtiöiden tulisi toimittaa kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä taloudellisia tietoja yhdenmukaisella tavalla Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään, taloudellisen kilpailun näkökulmasta perusteltuna ja siten kannatettavana. KKV:n näkemyksen mukaan edellä mainittujen tietojen vakiointi ja kaikkien toimijoiden yhtäläiset mahdollisuudet päästä näihin vakioituihin tietoihin helpottavat palveluntarjoajien kilpailuttamista, alentavat tiedonhankkimisesta aiheutuvia kustannuksia kuluttajille ja elinkeinonharjoittajille ja näin edistävät kilpailua asunto-osakeyhtiöiden kanssa tekemisissä olevilla toimialoilla (mm. isännöinti, kiinteistönvälitys).”.

Edelleen Kilpailu- ja kuluttajavirasto ”... pitää tärkeänä ja kannattaa sitä, että myös taloyhtiölainojen tiedot tulevat esitetyllä tavalla positiiviseen luottotietorekisteriin; positiivisen luottotietorekisterin pääasiallisena tarkoituksena on tarjota sekä luotonantajille että rekisteröidylle itselleen luotettavaa, kattavaa ja ajantasaista tietoa rekisteröidyn taloudellisesta tilanteesta.”.

Tietojen ylläpidon pakollisuus

HE-luonnoksessa on esitetty, että velvoitteet koskevat eri tavoin pieniä, alle kuuden osakehuoneiston yhtiöitä, sekä yhden omistajan omistamia yhtiöitä, jotka eivät ole tavanomaisen vaihdannan piirissä. Näitä yhtiöitä eivät koskisi samanlaiset vuosittaiset ylläpitovaatimukset, vaan näissä yhtiöissä tietojen ylläpito perustuu tietojen päivytyspyyntöihin vastaavalla tavalla kuin isännöitsijäntodistuksen pyytäminen. Tätä lähtökohtaa pidetään hyvänä mm. oikeusministeriön lausunnossa. Toisaalta lausunnoissa tuodaan esille myös se, että sijoittajaomisteisia asunto-osakeyhtiöitä joissa ei ole tavanomaista vaihdantaa, voi olla myös usean omistajan yhtiöinä, eli yhden omistajan vaatimusta pidetään liian suppeana (Rakli ry),

Suomen Kiinteistöliitto ry ei kannata ” lakiesitysluonnoksessa asunto-osakeyhtiöille esitettyä velvoitetta luovuttaa ja ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä teknisiä ja taloudellisia tietoja muilta osin kuin mikä on välttämätöntä positiivisen luottotietorekisterin toteuttamiseksi”. Perusteeksi Suomen Kiinteistöliitto ry esittää Suomen RRP-ohjelman kirjauksen, jossa ”luodaan mahdollisuus ylläpitää ja välittää tietoa koneluettavassa muodossa huoneistotietojärjestelmän avulla”. EU:n elpymisvälinesuunnitelman välitavoitteiden ydinsisältöä ovat kuitenkin yhtiöiden velvoite laittaa perustiedot saataville rakenteisessa ja koneluettavassa muodossa sekä tietoon liittyvät tiedonsaantioikeudet. Elpymisvälinesuunnitelmassa on mainittu perustietoina erityisesti kunnossapito- ja muutostyötiedot sekä yhtiölainatiedot. HE-luonnoksen perusteluissa on erikseen arvioitu toteutusmallina myös vapaaehtoisuuteen perustuva toimintamalli (kappale 5.1.2). Valmistelussa on arvioitu, että yksinomaan vapaaehtoisella standardilla ei voida saavuttaa hyötyjä, jotka ovat pitkälle riippuvaisia vakioitun tietorakenteen mahdollisimman laajasta käyttöönnotosta.

Yksityisen ja julkisen sektorin roolit

Rakli ry esittää lausunnossaan, että ”tiedon harmonisointi ja virtaaminen eri järjestelmien kesken ovat kannatettavia asioita.”. Toisaalta Rakli ry:n näkemyksen mukaan julkinen rekisteri ei olisi kustannustehokkain ja toimivin tapa saada yhtiöiden tietoja käyttöön. Edelleen Rakli ry toteaa, että ”... eri isännöintijärjestelmien tietosisällön muuttaminen rakenteiseen muotoon ja rajapinnan rakentaminen

näiden sekä Maanmittauslaitoksen ylläpitämän huoneistotietojärjestelmän välille. Rakli pitäisi huomattavasti parempana vaihtoehtona isännöintijärjestelmien tietosisällön vakiointia ja muuttamista rakenteiseksi siten, että se olisi yhteisen rajanpinnan kautta siirrettävissä tarpeellisiin järjestelmiin kuten viranomaisrekistereihin (huoneistotietojärjestelmä, positiivinen luottotietojärjestelmä) sekä muihin tarvittaviin järjestelmiin kuten esimerkiksi pankkien järjestelmiin.”. Rakli ry ei lausunnossaan tarkemmin tuo esille, kuinka isännöintijärjestelmien tietosisällön vakiointi ja muuttaminen rakenteiseksi tapahtuisi.

HE-luonnoksessa on käsitelty kappaleessa 5.1 ns. nollavaihtoehto, jossa toimialan digitalisaation ja toimintamallien kehittyminen tapahtuisi alalla omaehtoisesti.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto katsoo, että mikäli ” Maanmittauslaitos ottaisi hoidettavakseen myös muita kuin sille lainsäädännössä asetettuja tehtäviä, näitä palveluita voitaisiin mahdollisesti katsoa tarjottavan samoilla markkinoilla yksityisen elinkeinotoiminnan kanssa. Kilpailuneutraliteettiongelmia voisi mahdollisesti syntyä esimerkiksi silloin, jos Maanmittauslaitos kehittäisi yksinoikeudella saamiaan huoneistotietojärjestelmän tietoja tai muita saamiaan tietoja uudelleen palveluiksi, joita se tarjoaisi markkinoilla. Jotta markkinatoimijoilla säilyisivät kannustimet kehittää Maanmittauslaitoksen tarjoamien tietojen pohjalta uusia tuotteita ja palveluita, tulisi Maanmittauslaitoksen tehtävänä olla ainoastaan huoneistotietojärjestelmän ylläpitäminen ja sen sisältämien tietojen välittäminen eri toimijoille avoimesti ja syrjimättömästi.”.

Tietojen päivittäminen huoneistotietojärjestelmään eri tilanteissa

HE-luonnoksessa on esitetty toimintamallia, jossa luoton yhtiölle myöntänyt taho ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään luoton nostamisesta ja yhtiön vastuulla on ilmoittaa lainan ensisijaisen vastuun jakautumisesta osakeryhmille. Käytännössä yhtiö voi tehdä tämän ilmoituksen sen jälkeen, kun jyvitys yhtiössä on tehty hallinnollisesti. Luoton nostamisesta vastuun jaon ilmoittamiseen voi kulua aikaa useita kuukausia. Järjestelyllä varmistetaan yhtiöiden lainatilannetiedon luotettavuus. Yhtiöt ilmoittavat säännönmukaisesti kerran vuodessa huoneistotietojärjestelmään yhtiökokouksen jälkeen osakeryhmäkohtaiset lainavastuut sekä pääomavastikkeet. Mikäli tämän jälkeen ei ole tullut ilmoitusta uudista nostetuista luotoista, tietojen käyttäjä voi luottaa siihen, että yhtiökokouksen yhteydessä ilmoitettu tieto on edelleen luotettava tieto. Mikäli taas huoneistotietojärjestelmään on ilmoitettu uusi nostettu luotto, tietojen käyttäjä voidaan ohjata hakemaan lisätietoja yhtiöstä antamalla nostetusta luotosta herätetieto tietojen käyttäjille.

Finanssiala ry vastustaa luotonantajien raportointivelvoitetta huoneistotietojärjestelmän piiriin kuuluvien yhtiöiden nostamista luotoista. Finanssiala ry tuo myös esille, että EU:n neuvoston Suomelle antamissa suosituksissa ei ”erikseen oteta kantaa asunto-osakeyhtiöluottojen raportointiin eikä niin ollen myöskään millään tavalla velvoiteta Suomea nyt esityksessä omaksuttuun raportointimalliin”. Toisaalta Finanssiala ry on kuitenkin sitä mieltä, että ”asuntoon kohdistuvat luotot muodostavat merkittävän osan suomalaisten yksityishenkilöiden lainavastuusta, on tärkeää saada ne osaksi positiivista luottotietorekisteriä”.

Finanssiala ry kyseenalaistaa herätetiedon hyödynnettävyyden luotonmyönnössä ja toteaa, että ” Herätetiedon hyödyntäminen edes laskennallisena luottomäärän ja –kustannusten arviona edellyttäisi, että sen yhteydessä annettaisiin tieto luottoihin liittyvästä vastikeperusteesta eli esim. koko yhtiön asuinneliöiden määrästä”. Herätetiedon merkitys ei ole se, että sitä käytettäisiin jollakin tavalla tulevan lainavastuun suuruuden arviointiin. Herätetiedolla välitetään positiiviselle luottotietorekisterille tieto siitä, että omistajan omistamassa yhtiössä on nostettu edellisen tietojen päivittämisen jälkeen lainaa, joka pitää erikseen selvittää yhtiöstä. Herätetiedolla siis kerrotaan, onko yhtiökokouksen yhteydessä päivitetty yhtiölainatieto edelleen tietona käytettävissä ja luotettava, vai onko yhtiössä tapahtunut tämän suhteen muutoksia. Lainavastuun arviointia herätetiedon perusteella ei voi tehdä jo siitäkään syystä, että herätetietona ei ole tarkoitus välittää positiiviseen luottotietorekisteriin tietoa lainan suuruudesta.

Edelleen Finanssiala ry katsoo, että positiiviseen luottotietorekisteriin ei voisi välittää mitään lainatietoja, ennen kuin yhtiö on ilmoittanut, onko kyseessä hoitolaina vai osakkaille jyvitetty yhtiölaina. Valmistelussa toimintamalli on määritelty sellaiseksi, että kun luottolaitos ilmoittaa uudesta nostetusta luotosta, siitä lähtee herätetieto positiiviseen luottotietorekisteriin. Kun yhtiö ilmoittaa kyseessä olevan hoitolainan, herätetieto poistuu positiivisesta luottotietorekisteristä. Finanssiala ry vaatii, että ”herätetietomallista [tulee] luopua, koska se tuottaa summittaista, vaikeasti tulkittavaa ja yksittäisen osakkaan kohdalla jopa virheellistä tietoa”. Tämä vaatimus perustuu käsitykseen, että herätetieto olisi yhtiön nostama lainasumma, joka välitettäisiin yksittäisen omistajan tietoihin positiiviseen luottotietorekisteriin ja siitä välitettäisiin eteenpäin luottopäätöstilanteeseen.

Finanssiala ry tuo myös esille sen, että ”Asuntoyhtiö raportoi tietenkin ajantasaiset eli lyhentyneet saldot, joten pankkien raportointia myönnettyjen luottojen saldoja ei voida käyttää sen kontrolloimiseen, että asunto-osakeyhtiön osakkaille raportoidut luottosaldoista ovat oikein.”. Valmistelussa olleessa toimintamallissa on lähdetty siitä, että luottolaitosten ilmoittamaa tietoa käytetään lähtötilanteen valvonnassa. Tämän jälkeen tiedon päivittäminen on osakkaiden edun mukaista ja siten myös yhtiön toiminnassa itsestään selvästi priorisoitava asia.

Finanssiala ry esittää, että ”että pankkien raportointivelvoitteesta luovutaan ja asunto-osakeyhtiöluottojen raportointivelvoite huoneistotietojärjestelmään säädetään yksinomaan asunto-osakeyhtiöille. Vähintäänkin tulee pankkien raportointivelvoitetta lykätä siihen saakka, että huoneistojen omistukset on saatu kattavasti huoneistotietojärjestelmän piiriin eli lähemmäs vuotta 2033”. Luottolaitosten prosesseissa syntyy tietoa liittyen luottoon ja sen käsittelyyn. Yhtiöiden hallinnollisissa prosesseissa syntyvät tiedot siitä, kuinka luottovastuut jakautuvat ja kuinka lainan hoitaminen yhtiössä tapahtuu. Valmistelussa on lähdetty siitä, että se kenen prosessissa tietoa syntyy, myös vastaa sen tiedon toimittamisesta. Kysymys ei ole kaksinkertaisesta tietojen ylläpidosta. Menettelyllä myöskin varmistetaan tiedon ajantasaisuus ja sitä kautta luotettavuus.

Luottolaitokset raportoivat jo nyt yritysluotot Suomen Pankille kuukausittain [Luottotietokantaa](#) varten. Tässä raportoinnissa ovat mukana myöskin asunto-osakeyhtiöiden luotot. Huoneistotietojärjestelmään esitetty raportoitava tietosisältö on hyvin pieni osajoukko Suomen Pankille jo nyt raportoitavista tiedoista, sillä poikkeuksella, että Suomen Pankille raportoitavasta tietosisällöstä puuttuu lainan luokittelu uudisrakentamis tai perusparannuslainaan. Luottolaitoksilla on siis jo pääosin olemassa HE-luonnoksessa esitettyjen tietojen poiminta omista järjestelmistään.

Tiedon luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä

Tiedonsaantioikeudet

Finanssiala ry nostaa huolen siitä, että kattaako huoneistotietolain 2 §:ssä määritellyt käyttötarkoitukset myös luotonmyöntövaiheen, jossa ei ole vielä kyse vakuushallinnasta. Finanssiala ry toivoisi, että luotonmyöntö mainittaisiin suoraan lainkohdassa. Valmistelussa on lähdetty siitä, että luotonmyöntöprosessi sisältyy jo nyt huoneistotietolain 2 §:n mukaiseen toimintaan.

Suomen Kiinteistöliitto ry esittää, että ”... asunto-osakeyhtiöiden tekniset ja taloudelliset tiedot ovat yksityisten yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien tietoa, tulee asunto-osakeyhtiöillä olla oikeus määrätä luovuttamansa rekisteritiedon käyttämisestä. Tietojen luovuttaminen julkisen vallan ylläpitämään tietojärjestelmään ei saa muuttaa niiden luonnetta julkisiksi tiedoiksi, joita koskisi esimerkiksi julkisuuslainsäädäntö.”. Kun tietoa kerätään julkiseen rekisteriin, se tulee samalla myös julkisuuslain alaiseksi tiedoksi. Tiedon luovuttaminen julkisesta rekisteristä perustuu lainsäädäntöön, eikä yhtiöllä ole mahdollisuutta määrätä tällaisessa tilanteessa luovuttamansa tiedon käyttämisestä.

Suomen kiinteistönvälittäjät ry sekä Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry katsovat, että oikeutta pyytää tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään ei tulisi sitoa asunto-osakeyhtiölain 7:27 §:ään, koska tällöin oikeus päivityspyynnön esittämiseen voitaisiin tehdä vasta välityssopimuksen tekemisen jälkeen. Oikeus pyytää tietojen päivittämistä tulisi olla jo ennen toimeksiannon vastaanottamista. Valmistelussa toimintaprosessin on ajateltu menevän niin, että osakas todennäköisesti pyytää tarjouksia usealta kiinteistönvälittäjältä, ja kaikki välittäjät tarvitsevat välitystarjouksen tekemiseen ja toimeksiantosopimuksen valmisteluun samat tiedot. Tietojen selvittäminen tapahtunee myyjän omaan lukuun, eikä niin, että kukin kiinteistönvälittäjä tilaisi omalla kustannuksellaan tietojen päivittämisen huoneistotietojärjestelmään. Kiinteistönvälittäjä kuitenkin saisi käyttöönsä päivitettyt tiedot huoneistotietojärjestelmästä. Lisäksi on huomattava, että ehdotettu säännös ei estä myöskään muita tahoja pyytämästä tietojen päivittämistä huoneistotietojärjestelmään, mutta siihen ei ole yhtiöllä velvollisuutta.

Suomen Isännöintiliitto ry katsoo, että ”...hyödyn realisoituminen edellyttää isännöintijärjestelmien kehittämistä siten, että ne voivat hyödyntää huoneistotietojärjestelmän tietoja joko suoraan huoneistotietojärjestelmästä tai siirtämällä tietoja isännöintijärjestelmään. Mielestämme tämän kehityksen varmistaminen tulee huomioida nykyistä paremmin, jotta ei synny tilannetta, jossa isännöinnille koituu turhaa manuaalista työtä, tai suhteettoman suuria kuluja, tiedon päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi on keskeistä varmistaa, että yhtiöllä on laissa säädetty oikeus saada huoneistotietojärjestelmästä kaikki, myös salassa pidettävät tiedot tai henkilötiedoksi katsottavat tiedot, yhtiön hallinnon edellyttämien toimien hoitamista varten.”. Kommentilla viitattaneen huoneistotietojärjestelmän ensimmäiseen vaiheeseen sekä siinä esiin tulleisiin tilanteisiin, jotka liittyvät henkilötunnusten ja turvakieltojen saamiseen huoneistotietojärjestelmästä yhtiöiden hallintoa varten. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa ei käsitellä sellaisia tietoja, jotka olisivat vastaavalla tavalla arkaluonteisia tai erityisiin henkilötietoryhmiin kuuluvia tietoja.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry nostaa lausunnossaan esille tiedon hyödyntämiseen liittyviä seikkoja nimenomaan ammattimaisessa toiminnassa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry lausuu seuraavasti: ”Pidämme huoneistotietojärjestelmään kerättävien tietojen laajaa ja helppoa hyödynnettävyyttä ammattimaisessa toiminnassa erityisen tärkeänä. Tästä syystä on huolehdittava siitä, että lainsäädäntö ja tietojen luovuttamiseen liittyvät sopimukset mahdollistavat näiden tietojen tehokkaan hyödyntämisen ammattikäyttöön. Tämä tarkoittaa tietojen saamista ja mahdollisuutta tämän tiedon jalostamiseen ja analysointiin sekä rajapintojen kautta että datamuodossa. On tärkeää huolehtia siitä, ettei lainsäädäntö rajoita tietojen luovutettavuutta. Hyödynnettävyyden edellytys on luonnollisesti myös teknisten yhteyksien toimivuus.”.

Tietotuotteet

Finanssiala ry korostaa lausunnossaan, että jatkossakin todennäköisesti tarvitaan isännöitsijäntodistus mm. siksi, että ” mikäli luotonhakijan tarkoituksena on myydä asuntonsa ja hakea lisäluottoa uuden ostamiseen, pitää myytävään asunto-osakkeeseen kohdistuva laina luottokelpoisuutta arvioitaessa poistaa henkilön kokonaisluottojen määrästä. Luottotietorekisteriotteella ei sen tämänhetkisen kuvauksen mukaan eritellä asunto-osakkeisiin liittyviä luottoja erikseen, joten tämän pois-laskennan mahdollistamiseksi tarvitaan isännöitsijäntodistus.”. Myöskään vastikerästöt eivät ole osa positiivisen luottotietorekisteriotteen tietosisältöä, ja tämän selvittämiseksi tarvitaan isännöitsijäntodistus.

Huoneistotietojärjestelmästä luotonantaja saa käyttöönsä osakehuoneistoista samoja tietoja kuin isännöitsijäntodistuksella välitetään. Siten myöskin osakehuoneistoon kohdistuvat yhtiölainavastuut ovat tiedossa ja saatavissa suoraan huoneistotietojärjestelmästä, vaikka sähköistä omistajamerkintää ei vielä olisikaan tehty. Vastikerästien tietoja ei olla tuomassa huoneistotietojärjestelmään. Yksistään tämän tiedon hankkimiseksi tuskin kuitenkaan kannattaa käyttää isännöitsijäntodistusta ja sen koko tietosisältöä, vaan

käyttää jotakin kevyempää menettelyä, jollaisesta on yhtenä nykyisenä esimerkkinä yhtiöiden yleisesti tuottama osakehuoneistoa koskeva päiväkohtainen lainalaskelma.

Suomen Isännöintiliitto ry esittää, että ”Tiedon vastaanottajan kannalta olisi hyödyllistä selkeästi ilmoittaa, että kunnossapitotarpeita arvioidaan yhtiössä vuosittain kulloinkin käytössä olevan tiedon perusteella, ja että tulevista olennaisista korjaushankkeista on aina tehtävä päätökset erikseen yhtiökokouksessa. Jos tällaista mainintaa ei tietojen yhteydessä ole, on olemassa riski siitä, että tiedon vastaanottaja tulkitsee selvityksessä mainittujen kunnossapitotoimenpiteiden olevan varmuudella tulossa.”. Ehdotus voidaan ottaa harkittavaksi tietotuotteiden muotoilussa. Tämä ei ole kuitenkaan lainsäädännössä ratkaistava asia.

Suomen Isännöintiliitto ry tuo lausunnossaan esille, että ”Osakkaita koskevien tietojen on yhtiön lakisääteisten velvoitteiden täyttämisen mahdollistamiseksi oltava yhtiön saatavilla jatkuvasti ja ajantasaisena, ja tietojen luovutustavan on oltava yhdenmukainen laissa yhtiölle säädettyjen velvollisuuksien kanssa. Maanmittauslaitos luovuttaa tällä hetkellä siirtopalvelusta osakehuoneistorekisteriin kirjatusta omistajista tiedon ainoastaan yhteystietoluettelon muodossa. Yhteystietoluettelosta ei käy selkeästi ilmi, että luettelossa olevat henkilöt on kirjattu osakehuoneistorekisteriin tai milloin kirjaaminen on tapahtunut.”. Kommentti ei liity nyt käsillä olevaan HE-luonnokseen ja siinä esitettyihin asioihin, mutta voitaneen ottaa huomioon Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän kehitystyössä.

Kustannuksiin liittyvät kommentit

Tietojen tuottamisen kustannukset

Finanssiala ry nostaa esille huolen tietojen raportoinnin kustannuksista huoneistotietojärjestelmään. Finanssiala ry esittää, että ”Arviomme mukaan rajapinnan rakentamisesta ja raportoinnin ylläpitämisestä aiheutuvat kustannukset olisivat moninkertaiset hankkeen esittämään verrattuna ja ylittäisivät tästä investoinnista luotonmyönnössä saatavat hyödyt”. Valmistelutyöryhmässä on edustettuna myös luottolaitokset, ja tiedon tuottamista huoneistotietojärjestelmään on käsitelty heidän kanssaan myös tästä näkökulmasta. Valmistelutyöryhmän työssä ei ole noussut esille millään tavoin se, että huoneistotietojärjestelmään tuotettavien tietojen tuominen rajapintaan olisi teknisesti tai taloudellisesti erityisen haastavaa.

Pankit poimivat tällä hetkellä kuukausittain Suomen Pankille poikkileikkaustiedot kaikista yritysluotoista. Tästä poiminnasta puuttuu tietoa siitä, onko asunto-osakeyhtiön nostama laina uudisrakentamislaina vai perusparannuslaina. Eduskunnan käsittelyssä on parhaillaan hallituksen esitys eduskunnalle kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi (HE 101/2022 vp). Esityksen mukaan uudisrakentamisen yhteydessä asuntoyhteisöjen luoton määrä rajoitettaisiin enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta. Mikäli esitys hyväksytään, pankkien pitää siis jatkossa tietää, onko kyseessä uudisrakentamislaina vai perusparannuslaina. Tämä tieto on tarkoitus toimittaa Suomen Pankille ja Finanssivalvonnalle huoneistotietojärjestelmästä positiivisen luottotietorekisterin kautta. Pankeilla on jo olemassa olevat poiminnot ja prosessit tuottaa huoneistotietojärjestelmään välitettävä tieto lukuun ottamatta jaottelua uudisrakentamislainaan ja perusparannuslainaan. Minimitasossaan tieto voitaisiin välittää huoneistotietojärjestelmään hyödyntämällä täysin Suomen Pankille tehtävää poimintaa ja siinä muodostuvaa tiedostoa lisättynä lainan luokittelulla. Sama tiedosto toimitettaisiin Suomen Pankin ohella Maanmittauslaitoksen rajapintaan.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry nostaa lausunnossaan esille sen, että kehittämisestä ei saisi aiheutua liian suuria kustannuksia tiedon tuottajille, erityisesti isännöitsijöille. Tämä voisi johtaa hintojen nousuun.

Rakli ry toteaa lausunnossaan, että ”Kustannusarviot tietojen siirrosta ja vuotuisesta päivityksestä ovat Raklin näkemyksen mukaan alimitoitettut. Kustannukset pitäisi kohdentaa selkeämmin tiedoista hyötyvälle

taholle.” Rakli ry ei tarkemmin erittele sitä, miltä osin kustannusarviot ovat alimitoitettut. Kustannuksina HE-luonnoksessa on esitetty ne tapahtumat, jotka voidaan esittää euromääräisenä ja näistä on HE-luonnoksessa annettu tarkat tiedon laskennan pohjana käytetyistä tapahtumaa kuvaavista luvuista. Tämän lisäksi tulee kustannuksia palveluiden kehittämisestä yksityisellä sektorilla, mutta tästä ei ole mahdollista saada edes arvioita, koska kyse on pääasiassa eri ohjelmistotoimittajien liikesalaisuuden piiriin kuuluvista asioista joiden julkaiseminen tai edes käyttöön saaminen ei tällaisessa yhteydessä ole mahdollista. Tämä on tuotu selvästi esille HE-luonnoksessa. Valmistelutyöryhmässä on ollut edustettuna toimialan asiantuntijat isännöinnistä, taloyhtiöistä, luottolaitoksista, vakuutusyhtiöistä sekä kiinteistönvälityksestä. Tämän valmistelun yhteydessä on tehty yksityiskohtaiset palvelupolkujen kuvaukset, joihin kustannusarviot ja hyötylaskelmat perustuvat. Arviot on pyritty tekemään siten, että kustannuksia ei aliarvioida eikä hyötyjä yliarvioida. Esimerkiksi perustamisvaiheen kunnossapito- ja muutostyötietojen keräämisen kustannukset on laskettu sillä perusteella, että ne kaikki vietäisiin järjestelmään käsin ylläpitäen, vaikka valmistelutyön perusteella on ilmeistä, että tiedot voitaisiin perustamisvaiheessa muodostaa pitkälti tietojärjestelmissä.

Tietojärjestelmäkustannukset

HE-luonnoksessa on käsitelty tietojärjestelmäkustannuksina vain huoneistotietojärjestelmän kehittämiseen liittyviä kustannuksia, joihin on osoitettu rahoitus elpymisvälinesuunnitelmassa. Muiden järjestelmien kehittämiskustannuksia ei ole arvioitu eikä myöskään käsitelty muutoin kuin toteamalla, että uudistuksen realisoituminen edellyttää tietojärjestelmäinvestointeja kaikilta toimialan toimijoilta.

Oikeusministeriö nostaa lausunnossaan esille positiivisen luottotietorekisterin kehittämiskustannukset osakaslainojen tietojen vastaanottamisessa, ja toteaa, että se ”...edellyttää erillistä positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain muuttamista koskevaa lainvalmistelua ja sen yhteydessä tiedonsiirtojen edellyttämän rahoituksen varmistamista.”. Myös Verohallinto toteaa lausunnossaan, että rajapinnan rakentaminen aiheuttaa Verohallinnon Tulorekisteriyksikölle taloudellisia vaikutuksia, eikä näiden kattamista ole HE-luonnoksessa selvitetty. Tämä asia ei ole noussut esille valmistelussa ja aikaisemmissa keskusteluissa valtiovarainministeriön ja Verohallinnon kanssa. Oletus on ollut, että positiivisen luottotietorekisterin kehittämiskustannukset ja niiden käsittely sisältyvät positiivista luottotietorekisteriä koskevaan lakivalmisteluun.

Suomen Isännöintiliitto ry pitää todennäköisenä, että ”sekä perustamis- että ylläpitovaiheesta aiheutuu työaikakustannusten lisäksi transaktiokuluja, joita tietojärjestelmien toimittajat perivät tiedon välittämisestä huoneistotietojärjestelmään.” sekä ” On kuitenkin selvää, että myös ylläpitovaiheessa rajapintojen käyttämisestä aiheutuu kustannuksia, joiden vastuut pitää huomioida paremmin jo tässä vaiheessa.”. Valmisteluvaiheessa on käytännössä mahdotonta arvioida kunkin ohjelmistotoimittajan perimiä ylläpito- ja käyttömaksuja tai niiden perusteita tulevassa toimintaympäristössä, koska ne eivät ole julkisia tietoja joita valmisteluun voitaisiin saada käyttöön. Lisäksi on todennäköistä, että sektorin liiketoimintamallit kehittyvät ja muuttuvat. Huoneistotietojärjestelmän tietosisällön laajentaminen helpottaa myös isännöinnin käyttämien ohjelmistojen vaihtamista, jolloin kilpailutilanne toimialan ohjelmistoliiketoiminnassa voi kehittyä nykyisestä. Nykyisessä toimintamallissa tietojärjestelmän vaihtaminen perustuu vastaavalla tavalla kuin isännöitsijän vaihdostilanteessa tietojen käsin siirtämiseen. Kun isännöinti voi saada tietoja huoneistotietojärjestelmästä myös tietojärjestelmän vaihdostilanteessa, helpottuu myös uusien toimijoiden tulo toimialan ohjelmistoliiketoimintaan.

Tietovaraston perustaminen

Suomen Kiinteistöliitto ry nostaa lausunnossaan esille kunnossapito- ja muutostyötietojen vakiointiin liittyen sen, että yhtiökokoukselle ilmoitettavien tietojen muoto vaihtelee ja ilmaisutavat poikkeavat merkittävästi toisistaan ja ne eivät muutu vakioituiksi pelkästään ilmoittamalla tiedot

huoneistotietojärjestelmään. Lisäksi Suomen Kiinteistöliitto ry korostaa, että yhtiöillä ei välttämättä ole tietoja osakasten muutostöistä, vaan ”puuttuu kokonaan AOYL:n 7:28.1 kohdan edellyttämä osakkaiden tekemiä kunnossapito- ja muutostöitä koskeva kunnossapito- ja muutostyöluettelo.”. Kumpikin ongelma on tunnistettu valmisteluvaiheen määrittelytyössä. Määrittelytyössä on otettu lähtökohdaksi HE-luonnoksen yleisperusteluissakin esitetty malli (kappale 4.2.1.2), jonka mukaisesti perustamisvaiheessa yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötiedot tuodaan hanketasoisena tietona, jolle annetaan rakenteinen tieto kohteesta ja toimenpiteestä. Osakasmuutostöiden osalta perustamisvaiheessa tietojen tuonti olisi vapaaehtoista. Tällä lainsäädännöllä ei esitetä uusia sisällöllisiä vaatimuksia sille, mitä asunto-osakeyhtiölaissa jo nykyisellään edellytetään.

Vaikutusarvioihin liittyvät kommentit

Suomen Kiinteistöliitto ry nostaa esille sen, että HE-luonnoksen perusteluissa esiin nostettua isännöitsijän vaihdostilannetta on korostettu liikaa, koska ”todellisuudessa isännöitsijän vaihtumiseen liittyy lukuisia muitakin haasteita kuin se, että huoneistotietojärjestelmään tallennettavaksi esitetyt korjaus- ja muutostyötiedot tai sinne tallennettavaksi esitettävät taloustiedot puuttuisivat”. Valmistelutyössä on käsitelty paljon isännöinnin toimintaa, ja siellä olennaisimpana käytötapauksena on ollut isännöitsijän vaihdostilanne ja sen helpottaminen. HE-luonnoksen vaikutusarvioinnissa on pyritty arvioimaan vain nyt käsitellyssä olevan HE-luonnoksen tuomat muutokset. On totta, että kuten Suomen Kiinteistöliitto ry mainitsee, on olemassa muita haasteita ”...joita ovat esimerkiksi se, että välitilipäätöstä tai tilinpäätöstä ei laadita, entiseltä isännöitsijältä ei saada yhtiön kirjanpitoa, yhtiökokousten ja hallituksen kokousten pöytäkirjoja tai urakka-asiakirjoja tai ei saada tietoa yhtiön sopimuskumppaneista jne.”. Tässä Suomen Kiinteistöliitto ry kuvaa sellaisen tilanteen, jossa yhtiön aikaisempi isännöinti ei toimi alan itsesääntelyohjeiden (isännöinnin eettiset ohjeet) tai voimassa olevan lainsäädännön (tilinpäätöksen laatiminen) mukaan. On tietysti mahdollista, että isännöinnin eettisiin ohjeisiin sisältyviä periaatteita nostettaisiin lainsäädäntöön, mutta huoneistotietojärjestelmän kehittämisellä ei ole suoraa yhtymäpintaa tähän.

HE-luonnoksessa yhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöt sekä osakasmuutostyöt saadaan isännöitsijän vaihdostilannetta varten talteen. Näiden tietojen käsittely niihin liittyvä tiedon siirtyminen on valmistelutyön perusteella vaihdostilanteissa ollut työlästä ja vaikeaa. Kun arvioidaan uudistuksen merkitystä isännöitsijän vaihdostilanteen helpottamiseksi, tulee tietysti ottaa huomioon myös se, mitä huoneistotietojärjestelmästä kokonaisuudessaan uudistuksen jälkeen saadaan.

Suomen Isännöintiliitto ry nostaa esiin esityksen kilpailuvaikutukset, ja esittää näkemyksensä että ” huoneistotietojärjestelmän jatkokehityksen vaatimat tietojen vakioinnit, tietojärjestelmien kustannukset ja tietovaraston perustaminen saattavat olla joillekin isännöintiyrityksille melkein mahdoton tehtävä. Tämä todennäköisesti johtaa alan konsolidoitumiseen.”. Suomen Isännöintiliitto ry:n lausunnossa nostetaan esille myös toimialan ohjelmistotoimittajapuolella jo tapahtunut voimakas keskittyminen, jolloin määrävässä markkina-asemassa oleva toimija voi käyttää hinnoitteluvoimaa niin järjestelmäkehityskustannusten kuin rajapintakustannusten osalta. Valmistelutyössä olleen näkökulman mukaan juuri nykyinen toimintamalli, jossa tietoa ei voida siirtää järjestelmien välillä, mahdollistaa tietojärjestelmien keskittymisen. Tämä johtuu siitä, että tietojärjestelmän vaihtaminen pitäisi tehdä siirtämällä tiedot käsin järjestelmästä toiseen, joka muun isännöintityön ohella on käytännössä hyvin vaikeasti toteutettava työ. Kun tiedoista iso osa saadaan huoneistotietojärjestelmästä vakioidussa muodossa, on myös tietojärjestelmien vaihtaminen helpompaa ja mahdollistaa uusien toimijoiden tulon markkinoille.

Valtiovarainministeriö tuo esille lausunnossaan, että ” toimialasta vastaavan ministeriön on laadittava tiedonhallintalain 5 § 3 momentin mukainen arviointi, kun valmisteltavat säännökset vaikuttavat tietoaisteistoihin ja tietojärjestelmiin, minkä lisäksi ministeriön on arvioitava suunniteltujen säännösten vaikutukset asiakirjojen julkisuuteen ja salassapitoon.” ja että hallituksen esityksen luonnoksesta ei ole

tällaista arviota tehty. Valtiovarainministeriö jatkaa, että muutoksella on ”... mahdollisesti vaikutuksia vähintäänkin MML:n tietojärjestelmiin, tietoturvaluustoimenpiteisiin, palvelujen tiedonhallinnan vaatimuksiin sekä tiedonhallinnan vastuisiin. Lisäksi Tilastokeskus pääsisi käsiksi uuteen tietolähteeseen, eli vaikutuksia voisi olla Tilastokeskuksen tiedonhallintaan ja tietojärjestelmiin, ja ehdotettu tietojen siirto positiiviseen luottorekisteriin loisi myös osaltaan uusia tietovirtoja viranomaisille. Valtiovarainministeriö katsoo, että esitystä olisikin jatkovalmistelussa täydennettävä tiedonhallinnan muutosvaikutusten arvioinnin osalta.”. Hankkeesta on pyydetty tiedonhallintalain mukainen lausunto valtiovarainministeriöltä jo vuonna 2020. Valtiovarainministeriön lausunto hankkeesta saatiin 7.4.2020. Kuten valtiovarainministeriö lausunnossaan hallituksen esityksen luonnoksesta toteaa, ” valtioneuvoston antaman asetuksen lausuntomenettelystä tiedonhallinnan muutosta koskevissa asioissa (1301/2019) 4 §:n 3 momentin mukaan lausuntoa on pyydetävä uudelleen, jos valtiovarainministeriön antaman lausunnon jälkeen lausunnon kohde on olennaisesti muuttunut.”. Hanke on täysin sama kuin lausuntopyynnössä esitetty ja arvioitu hanke lukuun ottamatta sitä, että esitetyt muutokset eivät käsitä osakehuoneistojen kauppahintatietoja. Hallituksen esitysluonnokseen lisätään tältä osin viittaus vuonna 2020 tehtyyn lausuntopyyntöön ja siitä saatuun lausuntoon.

Taloudellisten vaikutusten arvioinnin osalta valtiovarainministeriö katsoo, että ” Tietojen syöttämisestä ja ylläpitämisestä rakenteisessa muodossa aiheutuvat kustannukset on arvioitu korkeintaan suuntaa-antavasti olettamalla tietojen syöttämiseen keskimäärin kuluva aika ja soveltamalla työ- ja elinkeinoministeriön taakkalaskuria (s. 19-22). Esityksen jatkovalmistelussa olisi suotavaa vielä pyrkiä selvittämään esimerkiksi alan asiantuntijoiden avulla tarkemmin, kuinka paljon tietojen syöttämisessä ja ylläpitämisessä aikaa tulee kulumaan yhtiötä kohden.”. Hallituksen esitysluonnoksessa olevat vaikutusarviot perustuvat huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeen valmistelutyöryhmän työhön. Työryhmän työskentelyyn osallistuvat ovat toimialan asiantuntijoita isännöinnistä, taloyhtiöhallinnosta, kiinteistönvälityksestä, luottolaitoksista, tilitoimistoista sekä vakuutusyhtiöistä. Lisäksi valmistelussa on ollut aktiivisesti mukana toimialan ohjelmistotoimittajat. Valmistelutyössä on laadittu yksityiskohtaiset palvelukuvaukset eri toimijoille. Työssä on selvitetty se tiedon taso, josta lähdetään liikkeelle ja määrittelyssä toimialan asiantuntijoiden kanssa on myöskin tehty tavoitetilassa ja siirtymävaiheessa olevaa tietoa koskevat kuvaukset. Arviot siitä, kuinka paljon eri tehtäviin kuluu työaikaa, perustuvat täysin tähän asiantuntijoiden kanssa tehtyyn työhön. Lisätään hallituksen esitysluonnoksen vaikutusarvioon tietoa siitä, kuinka vaikutusarvioita on tehty.

Edelleen valtiovarainministeriö esittää, että ”Luonnoksessa on arvioitu tietojärjestelmävaikutuksia sivuilla 20-21, mutta niiden osalta on todettu, että tietojärjestelmien kehitystyöstä ei voida esittää kustannusarviota. Valtiovarainministeriö katsoo, että ainakin mittakaavaa antava kustannusarvio tulisi voida esittää. Tietojärjestelmäkustannukset voivat olla merkittäviä eikä niitä voi esityksen perusteella verrata syntyviin hyötyihin.”. Hallituksen esitysluonnosta varten ja siinä julkaistavaksi tiedoksi ei ole mahdollista saada yksityisen sektorin ohjelmistotoimittajia ilmoittamaan tietoja kehittämiskustannuksistaan. Tällaiset tiedot eivät ole julkisia vaan kuuluvat yritysten liikesalaisuuden piiriin.

Valtiovarainministeriö myös esittää, että ”Lisäksi olisi hyödyllistä kuvata tarkemmin, miten laajasti tietojärjestelmiä isännöinnissä jo käytetään ja paljonko on sellaisia soveltamisalassa olevia yhtiöitä, joilla ei ole vielä tietojärjestelmää lainkaan käytössä.”. Keväällä 2022 tehdyssä isännöinnille suunnatussa kyselyssä selvitettiin sitä, kuinka suurella osalla isännöitsijöistä on isännöintijärjestelmä käytössään (2/3). Lisäksi tiedetään aikaisempien selvitysten perusteella, että noin puolella yhtiöistä on käytössään isännöinti. Tämän lisäksi voidaan arvioida yhtiöiden tilitoimistojen käyttöä, jotka toimialalla ylläpitävät vastaavia järjestelmiä kuin isännöinti. Näiden tietojen perusteella on tehty tietoisesti hyvin varovainen arvio siitä, että n. 30.000 yhtiön tiedot tulisivat isännöintijärjestelmistä, ja loput ylläpitäisivät tietoja käsin. Tällä on pyritty siihen, että kustannuksia ei ainakaan arvioida alakanttiin.

Luonnoksessa ei ole kerrottu kovin tarkasti myöskään sitä, kuinka paljon sellaisia isännöintijärjestelmiä vielä on, joista ei ole rajapintaa huoneistotietojärjestelmään.” Isännöintijärjestelmiin liittyvät järjestelmäintegraatit toteutetaan jo huoneistotietojärjestelmän ensimmäisessä vaiheessa.

Valtiovarainministeriö esittää, että ” Ehdotuksesta koituvia hyötyjä on kuvattu sivuilla 23-24. Kuten edellä, hyötylaskelmien takana olevien oletusten taustoja ja perusteluita ei ole tarkemmin esitetty. Oletusten tulisi perustua esimerkiksi alan asiantuntijoiden arvioihin.”. Hyötylaskelmat perustuvat valmistelutyöryhmän asiantuntijatyössä tehtyihin palvelukuvauksiin ja niiden pohjalta tehtyihin arvioihin työaikasäästöistä.

Hyötyjen kohdentumisesta valtiovarainministeriö toteaa, että ”Hyötyjä ja kustannuksia on taulukoitu sivulla 25. Vaikka tämä ilmeneekin tekstistä aiemmin, olisi taulukossa hyvä vielä selittää, että jatkuvat kustannukset ja hyödyt ovat vuosittaisia. Vastaava taulukko olisi tärkeää tehdä myös nimenomaan eri toimijoiden näkökulmasta, jotta eri osapuolille syntyvien kustannusten ja hyötyjen suhde voidaan hahmottaa paremmin. Nyt esitysluonnoksessa jää epäselväksi se, kertyvätkö kustannukset vain tietyille osapuolille ja syntyvätkö hyödyt vain toisille osapuolille, vai onko kyse kaikkia osapuolia pitkällä aikavälillä hyödyttävästä uudistuksesta.”. Hyöty- ja kustannuslaskelmat on tehty erilaisista rooleista lähtien, eli otettu tarkasteluun tiedon ylläpitorooli ja tiedon hyödyntämisrooli. Tiedon ylläpitorooliin sisältyvät yhtiöt, isännöinti sekä tilitoimistot. Kustannukset näiltä osin ovat lopulta aina yhtiöillä ja niiden osakkailta. Arvioidut hyödyt taas kohdistuvat palveluihin, joita yhtiöt ja niiden osakkaat käyttävät, eli kiinteistövälytykseen, luotonantoon ja yhtiöiden hallintoon. Eli lopulta arvioidut kustannukset ja hyödyt kohdistuvat yhtiöihin ja niiden osakkaisiin.

Valtiovarainministeriö toteaa edelleen, että ”taloudellisten ja hallinnollisten tietojen saatavuuden parantumisella on yleisesti ottaen positiivinen vaikutus myös rahoitusmarkkinoihin. Tietojen sähköisen saatavuuden parantuminen saattaa vaikuttaa myönteisesti esimerkiksi luotonantajien keskinäiseen kilpailuun ja madaltaa kynnystä uusien luotonantajien markkinoille tuloon. Ehdotus voi edistää myös luotto- ja vakuusriskien hallintaa ja seuranta.”. Luotto- ja vakuusriskien hallinta ja seuranta (vakuushallinta) on jo tunnistettu hallituksen esitysluonnoksessa tehtävänä, joka selvästi voi hyötyä yhtiöiden hallinnollisen tiedon käyttämisestä.

Siirtymäaikoihin liittyvät kommentit

HE-luonnoksessa on esitetty, että huoneistotietojärjestelmän uudet laajennukset ja tähän liittyvät tiedonantovelvollisuudet otetaan käyttöön asteittain vuosina 2025-2026. Lausunnoissa on tuotu esille toisaalta se, että siirtymäaika on riittävä (oikeusministeriö), mutta myös korostettu sitä, että huoneistotietojärjestelmän pitää olla riittävän kehittyneellä tasolla ennen kuin tietoja siihen voidaan toimittaa yhtiöistä.

Verohallinto korostaa lausunnossaan, että tietoja voidaan toimittaa positiiviseen luottotietorekisteriin vasta siinä vaiheessa, kun sekä luotonantajat että yhtiöt ovat toteuttaneet tiedonantovelvollisuutensa. Siirtymäaikana on tarkoitus kerätä tietovaraston lähtötilanteen tiedot, ja Verohallinnon kannanotto tähän on oikea. Käytännössä siis positiiviseen luottotietorekisteriin tietoja voitaisiin luovuttaa vuonna 2026. Se milloin positiivinen luottotietorekisteri alkaa hyödyntää huoneistotietojärjestelmään kerättävää tietoa on valmisteltava positiivista luottotietorekisteriä koskevan lakivalmistelun yhteydessä.

Finanssiala ry korostaa lausunnossaan ongelmia, jotka liittyvät pitkään siirtymäaikaan omistajamerkintöjen sähköistämisessä, jolloin kattavasti osakaskohtaisia luottotietoja saadaan vasta siirtymäajan päätyttyä 2033 lopussa.

Suomen Kiinteistövälyttäjät ry esittää huolensa koskien nyt ehdotettujen lainmuutosten aikataulua. Suomen Kiinteistövälyttäjät ry esittää, että esitetylle rekisterin tietosisällön laajentamista koskevalle

hankkeelle ei aseteta liian tiukkaa aikataulua. Myös Suomen Isännöintiliitto ry esittää, että ” voimaantulosäännöksessä otetaan huomioon myös se mahdollisuus, että Maanmittauslaitoksen tarjoama rajapintapalvelu ei ole valmis riittävän aikaisin, tai että isännöintijärjestelmien tietojen siirtämisen edellyttämät toiminnot eivät ole valmiit lainsäädännön edellyttämässä aikataulussa.” sekä ” Siirtymäajan tulee olla ainakin viiden vuoden mittainen.”. Käytännössä siirtymäaikojen aikatauluraamit tulevat EU:n elpymisvälineestä, johon myös huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen pitää sovitaa. Tietojen määrittelytyö tehdään vuoden 2022 loppuun mennessä, jolloin toimialan osapuolilla on jo tiedossa muutoksen sisältö. Järjestelmien sopeuttamiseen on aikaa suunnitelman mukaan lähes kolme vuotta.

Maanmittauslaitos nostaa esille lausunnossaan huoneistotietojärjestelmän ensimmäisen vaiheen siirtymäajan ja siihen liittyvän sähköisten omistajakirjausten tekemiseen liittyvän ongelman. Osakkeen omistajilla on kymmenen vuotta aikaa hakea sähköistä omistajamerkintää sen jälkeen, kun yhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon huoneistotietojärjestelmään. Maanmittauslaitos esittää lausunnossaan, että tämän johdosta paineet massakonversion toteuttamiselle lainsäädännöllä korostuvat.

Tällä hetkellä tehdään monta asiaa yhtä aikaa, minkä lisäksi HTJ 1 –vaiheen voimaantulosäännösten mukainen siirtymäaika on vielä käynnissä. HTJ 2:ta koskevan ehdotuksen yhteydessä on ennen muuta tarpeen varmistua, että uusien HTJ:n tietojen laajentamisen edellyttämä sääntely ja järjestelmäkehitys saadaan toteutettua vuoteen 2025-2026 mennessä siten, että uudet säännökset voidaan sujuvasti ottaa käyttöön aikataulussaan. HTJ 1 –vaiheen siirtymäjärjestelyille varatun ajan ja toimenpiteiden ollessa edelleen parhaillaan käynnissä, ei nyt käsillä olevan ehdotuksen yhteydessä ole tarpeen/mahdollista asiaa perusteellisesti arvioida ja/tai esittää muutoksia. Sinänsä on totta, että kaikkia mahdollisia, sekä lainsäädäntöön (mahd. massakonversio) että toimijoiden yhteistyöhön perustuvia, keinoja osakehuoneistorekisterin kattavuuden parantamiseksi on tarkasteltava sitä mukaa, kun tietoja siirtymän toteutumista lähivuosina saadaan.

Työ- ja elinkeinoministeriö kannattaa lausunnossaan ”...huoneistotietojärjestelmän kehittämistä niin, että siinä huomioidaan muiden käynnissä olevien digitalisaatiohankkeiden vaiheet, tarpeet ja aikataulut. Työ- ja elinkeinoministeriö pitää tärkeänä, että lakimuutos tukee positiivisen luottotietojärjestelmän käyttöönottoa.”.

Henkilötiedon käsittelyyn liittyvät kommentit

HE-luonnoksessa ei ole esitetty muutoksia huoneistotietolaissa jo olevaan sääntelyyn henkilötietojen käsittelystä. Oikeusministeriö nostaa lausunnossaan esiin sen, että ehdotettujen lainmuutosten vaikutukset henkilötietojen ja yksityiselämän suojaan arvioitaisiin kuten myöskin henkilötietojen käsittelyyn kohdistuvat riskit. Oikeusministeriö kiinnittää huomiota siihen, että yhtiölainojen osakaskohtaiset velkaosuudet positiivisen luottotietorekisterin kautta antavat tietoa luonnollisen henkilön taloudellisesta asemasta, ja tästä johtuen ainakin tämän tietoryhmän osalta voidaan arvioida järjestelmään liittyvän aikaisempaa suurempia riskejä henkilötietojen ja yksityiselämän suojalle.

Oikeusministeriö toteaa edelleen, että huoneistotietolain 16 §:ssä säädetty poikkeus Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 2016/679 18 artiklan 1 soveltamisesta ei ole mahdollinen, koska kyseistä rekisteröidyn oikeutta voidaan vain rajoittaa, mutta ei sulkea pois. HE-luonnoksessa ei ole esitetty muutosta nykyiseen huoneistotietolain 16 §:ään.

Myös Verohallinto kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että luonnollisten henkilöiden taloudellista asemaa koskevien tietojen lisääminen hallintakohderekisteriin jolloin on huomioitava EU:n yleinen tietosuojasetuksen (EU) 2016/679) säännökset. Verohallinnon mukaan HE-luonnoksessa usein käytetty termi rekisterin ylläpitäjä tulisi korvata rekisterinpitäjä-termillä selkeyden vuoksi. Tämän lisäksi Verohallinto esittää, että Maanmittauslaitoksen roolia rekisterinpitäjänä määriteltäisiin tarkemmin. Myös

taloyhtiölainatiedoissa olevien virheiden vastuuta Maanmittauslaitoksen ja tiedonantovelvollisen välillä tulisi selventää.

Maanmittauslaitos esittää lausunnossaan HE-luonnoksen kappaleeseen 4.2.4.2 Vaikutukset tietosuojaan joitakin muutoksia tekstiin. Muutosehdotuksia ei tarkemmin referoida tähän lausuntoyhteenvetoon.

Esitystä muokataan edellä esitettyjen kommenttien perusteella.

Säännösmuutosehdotuksiin kohdistuvat kommentit

Huoneistotietolaki 2 §

Oikeusministeriö esittää lausunnossaan, että huoneistotietolain 2 § jo nykyisellään pitää sisällään riittävällä tavalla positiivisen luottotietorekisterin edellyttämien tietojen tuottamisen, joten ehdotettu muutos olisi näin tarpeeton. Myös Verohallinto kiinnittää huomiota ehdotettuun lisäykseen ja pitää muotoilua epäonnistuneena, koska huoneistotietojärjestelmän tarkoituksena ei ole positiivisen luottotietorekisterin ylläpito vaan tiedon kerääminen ja kokoaminen.

Finanssiala ry pitäisi toivottavana, että ” luotonmyöntö olisi mainittu joko varsinaisessa pykälätekstissä tai vähintään luottokelpoisuuden arviointi esitöissä vakuutustoiminnan rinnalla”.

Suomen Isännöintiliitto ry pitää olennaisena, että ”Säännöksessä on selkeästi mainittu tarkoitus palvella muiden tarkoitusten lisäksi myös yhtiön hallinnollisia tiedonsaannin tarpeita. Tämän tarkoituksen toteutuminen on Isännöintiliiton näkemyksen mukaan olennaista, jotta yhtiöt ja isännöinti pystyvät hyödyntämään huoneistotietojärjestelmän tietoja ja myös hyötymään järjestelmästä esityksessä kuvatulla tavalla.”.

Esitystä muutetaan oikeusministeriön yllä esittämällä tavalla.

Huoneistotietolaki 13 §

Huoneistotietolain 13 §:ssä säädellään hallintakohderekisteristä. Säännökseen on HE-luonnoksessa ehdotettu lisäystä, jonka mukaan hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto muun ohella ”... asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 ja 3 kohdassa tarkoitettujen selvitysten sekä 7 luvun 28 §:ssä tarkoitettujen ilmoitusten mukaisista toimenpiteistä.”.

Suomen Isännöintiliitto ry katsoo lausunnossaan, että ”... olisi hyvä vielä pohtia sitä, onko edellä mainitun asunto-osakeyhtiölain mukaisen niin kutsutun hallituksen kunnossapitotarveselvityksen toimenpiteistä tarkoituksenmukaisempaa ilmoittaa vasta kun niiden toteuttamisesta tai toteuttamiseen tähtäävän suunnittelun aloittamisesta on päätetty yhtiökokouksessa, vai jo siinä vaiheessa, kun selvitys esitellään yhtiökokoukselle.”. Määrittelytyössä on pidetty tärkeänä sitä, että huoneistotietojärjestelmän kautta saadaan asunto-osakeyhtiölain mukaiset tiedot kunnossapito- ja muutostöistä sekä kunnossapitotarveselvityksen että tehtyjen töiden osalta. Nämä erotetaan toisistaan siten, että suunnitellut työt eivät sekoitu tehtyihin tai päätettyihin töihin.

Suomen Isännöintiliitto ry nostaa lausunnossaan esille sen, kuinka pitkältä ajalta kunnossapito- ja muutostyötietoja pitäisi huoneistotietojärjestelmään tuoda. Valmistelutyössä ajallisen ulottuvuuden osalta on lähdetty siitä, että tietoina tuodaan ne tiedot, joilla on edelleen jotakin merkitystä yhtiön hallinnon kannalta. Esimerkiksi tieto aikaisemmin tehdystä putkiremontista ei ole enää ajankohtainen, jos sen jälkeen on jo tehty seuraava putkiremontti. Tämä asia voidaan täsmentää säännöksen perusteluihin.

Edelleen Suomen Isännöintiliitto ry nostaa esille sen, että "... olisi hyvä selvyyden vuoksi määritellä nyt käsillä olevassa esityksessä se, ilmoitetaanko säännöksen perusteella vain osakkeenomistajan esitetyn lain voimaantulon jälkeen ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt, vai koskeeko velvoite jo aikaisemmin ilmoitettuja toimenpiteitä.". HE-luonnoksen perusteluissa on todettu (kappale 4.2.1.2), että osakkaan ilmoittamien kunnossapito- ja muutostyötietojen ilmoittamien perustamistilanteessa on yhtiöille vapaaehtoista. Tämä johtuu nimenomaan siitä, että nyt näitä tietoja on kerätty hyvin vaihtelevin tavoin ja ne ovat voineet kadota eri tilanteissa eikä tietoa ole välttämättä edes saatavissa. Tämä asia voidaan täsmentää säännöksen perusteluihin.

Huoneistotietolaki 13 a §

HE-luonnoksessa ehdotettu säännös 13 a § pitää sisällään hallintakohderekisteriin tallennettavat taloudelliset tiedot. Verohallinto nostaa lausunnossaan esille sen, että määritellyt tiedot ovat laajemmat kuin mitä positiiviseen luottotietorekisteriin tarvitaan. Huoneistotietojärjestelmän tietoja luovutetaan myös muihin tehtäviin kuin positiivisen luottotietorekisterin tarpeisiin. Huoneistotietojärjestelmän tietoja tulevat käyttämään mm. kiinteistönvälittäjät, ja tietosisältöä on arvioitu kaikkien tietoja käyttävien tahojen tietotarpeista lähtien. Oikeusministeriön mukaan esitysluonnoksen jatkovalmistelun aikana on hyvä vielä varmistua siitä, että taloyhtiölainoja koskeva huoneistotietojärjestelmän tietosisältö ja siihen liittyvät muut yksityiskohdat ovat tarkoituksenmukaisia, ottaen huomioon positiivisen luottotietorekisterin käyttötarkoitukset.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a § kohta 1 hallintakohderekisteriin tallennettaisiin tieto yhtiön nostamasta luoton kokonaispääomasta. Oikeusministeriö nostaa esiin lausunnossaan tilanteet, joissa yhtiö käyttää jatkuvaa luottoa toiminnassaan. Tästä johtuen oikeusministeriö katsoo, että jatkuvista luotoista ei pitäisi syntyä velvoitetta päivittää tietoa nostetun luoton määrästä tarpeettoman usein. Nostetun lainan määrä liittyy siihen, että huoneistotietojärjestelmässä voidaan arvioida sitä, onko yhtiö ilmoittanut osakkaille jyvettävien lainojen määrät asianmukaisella tavalla osakeryhmille. Tarkoituksena ei ole kerätä tietoa erilaisista jatkuvista limiittiluotoista. Tätä koskeva tarkennus voidaan tehdä säännöksen perusteluihin.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a kohta 2 mukaan hallintakohderekisteriin tallennettaisiin tieto yhtiön nostaman luoton nostopäivämäärästä. Oikeusministeriö katsoo, että jatkovalmistelussa tulisi harkita nostopäivämäärän sijasta luottosopimuksen tekopäivämäärän tallentamista, koska luottoa voidaan nostaa useissa erissä ja tämä lisäisi luottolaitosten hallinnollista taakkaa. Luoton nostopäivämäärä voidaan vaihtaa oikeusministeriön ehdotuksen mukaisesti luottosopimuksen tekopäivämääräksi.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a kohta 3 mukaan hallintakohderekisteriin tallennetaan tieto siitä, onko yhtiön nostama laina perusparannus- vai uudisrakennuslaina. Oikeusministeriö tuo esille, että "asunto-osakeyhtiö voi ottaa luottoa muihinkin tarkoituksiin ja että yhtiöllä voi olla luottoa sekä uudisrakentamiseen että perusparannukseen." ja että "Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty perusparannusta eikä peruskorjausta, joilla yleisessä kielenkäytössä tarkoitetaan merkittävää/laajaa vanhan rakennuksen uudistamista ja kunnossapitoa". Ehdotuksessa on kuitenkin kysymys luottolaitoksen ilmoittamasta tiedosta eikä yhtiöiden asunto-osakeyhtiölain perusteella tekemästä luokittelusta. Tiedon tarvitsija on valmistelun perusteella Suomen Pankki, jolle tieto voidaan välittää positiivisen luottotietorekisterin kautta.

Valtiovarainministeriö esittää lausunnossaan, että "Valtiovarainministeriö pitää tärkeänä, että asunto-osakeyhtiöiden ottamissa luotoissa erotellaan uudisrakentamista ja peruskorjausta koskeva rahoitus siten kuin pykälän 3 kohdassa on ehdotettukin. Ehdotetuissa kotitalouksien velkaantumisen rajoittamiseen tähtäävissä lainsäädäntötoimissa (HE 101/2022 vp) erotetaan niin ikään uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen liittyvät asunto-osakeyhtiöluotot: ehdotetut rajoitukset asunto-osakeyhtiöluotonantoon koskisivat ainoastaan uudisrakentamista varten myönnettyjä luottoja, eivätkä peruskorjaukseen otettuja

luottoja. Asunto-osakeyhtiöluottojen erottelu näihin kahteen eri kategoriaan on sen vuoksi tärkeää myös tilastointinäkökulmasta.”.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a kohta 4 mukaan hallintakohderekestereihin tallennetaan tieto siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä hallintakohteille (osakaslaina), vai vastaako luotosta kokonaisuudessaan yhtiö. Oikeusministeriö katsoo, että olisi riittävää, että hallintakohderekestereihin merkittäisiin vain tieto siitä, että vastuu ko luotosta jakautuu yhtiössä hallintakohteille. Tieto on yhtiöiden päivitettävä tieto, ja sillä yhtiö voi ilmoittaa onko kyseessä ns. hoitolaina vai osakeryhmille jyvitetty laina. Tiedon merkitys on se, että vain osakeryhmille jyvitettyt lainat toimitetaan positiiviseen luottotietorekestereihin. Muotoiluksi voisi riittää seuraava: ” 4) siitä, jakautuuko vastuu luotosta yhtiössä hallintakohteille”.

Talorakennusteollisuus ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry kiinnittävät lausunnossaan huomiota käytettyyn terminologiaan. Talorakennusteollisuus ry:n mukaan hoitolainaa käytetään jatkuvaan ylläpitoon liittyviä hankkeita tai tasapainotetaan hoitotaloutta. Osakaslaina taas on tuloverolain 53 a §:n mukainen osakeyhtiöstä nostettu laina. Myös valtiovarainministeriö kiinnittää ehdotetun lainkohdan terminologiaan, ja ehdottaa ”...harkittavaksi, voitaisiinko osakaslaina-käsitteen sijasta tässä yhteydessä käyttää esimerkiksi käsitettä yhtiölainaosuus...”. Kun muutetaan kohta 4 kuten edellisessä kappaleessa on kuvattu, termi ’osakaslaina’ ei enää esiinnyt lakitekstissä.

Lisäksi valtiovarainministeriö lausuu, että ” Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan kaikki asunto-osakeyhtiön velat tulevat aina viime kädessä yhtiön osakkaiden vastattavaksi yhtiövästikkeiden maksuvelvollisuuden vuoksi riippumatta siitä, onko velkaa jyvitetty huoneistokohtaisiksi yhtiölainaosuuksiksi. Tämän vuoksi valtiovarainministeriö ehdottaa pykälän 4 kohtaa tältä osin selvennettäväksi jatkovalmistelussa.”.

Maanmittauslaitos esittää, että ehdotetussa säännöksessä käytettäisiin hallintakohteen sijasta termiä osakeryhmä kohdissa 4-6. Muutetaan termi näissä kohdissa osakeryhmäksi.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a kohta 5 mukaan hallintakohderekestereihin tallennetaan tieto ”kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrästä yhtiön lainapääomasta”. Suomen Isännöintiliitto ry esittää kohdan muuttamista muotoon ”kunkin hallintakohteen kokonaisvastuun määrä yhtiön lainapääomasta.”.

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 13 a kohta 6 mukaan hallintakohderekestereihin tallennetaan tieto yhtiövästikkeestä eriteltynä ”asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun pääomavastikkeeseen ja muuhun västikkeeseen”. Oikeusministeriö, Talorakennusteollisuus ry, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä Suomen Isännöintiliitto ry nostavat esille sen, että ehdotetun säännöksen mukaisesti toimien sen soveltamisen piirissä olisivat varsinaisen hoitovästikkeen ja pääomavästikkeen ohella myös erilaiset käyttömaksut, kuten sauna tai autopaikkamaksut. Tämä ei kuitenkaan ole ehdotetun säännöksen tarkoitus. Kohdassa on käytetty samaa sanamuotoa kuin asunto-osakeyhtiölaissa, jossa ei ole termiä määritelty kuin pääomavästike. Asiaa voidaan täsmentää pykälän perusteluissa. Huoneistotietolaissa ei ole tarkoituksenmukaista määritellä asunto-osakeyhtiölain järjestelmään kuuluvia termejä, ja hoitovästikettä ei ole siellä erikseen määritelty. Ehdotetussa lainkohdassa on tarkoituksena saada tietoon yhtiövästike, joka koostuu pääomavästikkeestä ja hoitovästikkeestä. Pääomavästike toimitetaan edelleen positiiviseen luottotietorekestereihin. Hoitovästiketieto taas on olennainen muissa toiminnoissa, kuten kiinteistönvälityksessä tai yhtiön omassa hallinnossa. Näitä koskevat täsmennykset lisätään perusteluihin.

Suomen Isännöintiliitto ry nostaa esille myös sen, ”ettei yhtiöllä ole velvollisuutta esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen pyyntötilannetta vastaavassa tilanteessa ilmoittaa esitetyn lain 13 a §:n 1 momentin 5 ja 6 kohtien mukaisia tietoja hallintakohtekohtaisesta lainaosuudesta ja sen johdosta

mahdollisesti muodostuvasta pääomavastikeosuudesta, ennen kuin yhtiö on tehnyt lainapäöman jakautumisesta päätöksen.”.

Suomen Asianajajaliitto ry lausuu, että ”... jää tarkennettavaksi onko toteutus hoitolainojen kirjausten ja toimittamisen osalta riittävän selkeästi toteutettu huomioiden sen vaikutukset.”.

Valtiovarainministeriön lausunnossa nostetaan esiin perusteluiden osalta täsmennys siitä, että positiiviseen luottotietorekisteriin ylläpidettävistä tiedoista ” näkemys on muodostettu maa- ja metsätalousministeriön, valtiovarainministeriön sekä Verohallinnon Tulorekisteriyksikön yhteistyönä.”. Tällainen täsmennys voidaan tehdä perusteluihin.

Huoneistotietolaki 17 a §

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä on yhtiöiden tiedonantovelvollisuus hallintakohteen teknisistä ja taloudellisista tiedoista. Oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, Suomen Kiinteistöliitto ry sekä Suomen Isännöintiliitto ry nostavat esiin epäselvyyden viittauksessa huoneistotietolain 13 a §:ään. Viittauksessa on virheellisesti viitattu 13 a §:n 1 momentin 5-8 kohtiin, ja tarkoitus on ollut viitata kohtiin 4-7. Lisäksi ehdotetun lainkohdan 1 momentin kohtien 1-3 perustelut puuttuvat. Korjataan lakitekstiin.

Maanmittauslaitos esittää lausunnossaan, että täsmennettäisiin vähintään säännöksen perusteluissa sitä, minkälaisia osakeryhmien muutostilanteita 17 a §:n 1 momentin kohdassa 2 tarkoitetaan. Tässä tarkoitetaan tilanteita, jossa syntyy uusia osakeryhmiä esimerkiksi vanhoja osakeryhmiä yhdistämällä, jakamalla tai osakkeiden uusannin yhteydessä.

Suomen Kiinteistöliitto ry nostaa esiin kysymyksen siitä, realisoituuko taloudellisten tietojen ilmoittamisvelvoite isommilla yhtiöillä tilanteissa, joissa luotonantajat eivät ole tehneet ilmoitusta siitä, että yhtiö olisi nostanut lainaa. Suomen Kiinteistöliitto ry esittää, että tätä asiaa täsmennettäisiin vähintään lain esitöissä. Mikäli yhtiöllä on osakeryhmille jyvitettyä lainaa, yhtiöllä on velvoite ilmoittaa tähän liittyvät tiedot, vaikka luottolaitos ei olisi omaa ilmoitusta tehnytään.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry esittää, että tietojen päivittäminen pyynnöstä tulisi tapahtua viivytyksettä, jotta kiinteistönvälitysprosessiin liittyviä pullonkauloja voitaisiin saada poistettua. Myös Kilpailu- ja kuluttajavirasto kiinnittää huomiota siihen, ”... ettei pyynnöstä tapahtuvalle tiedon päivittämiselle esitetä taloyhtiötä velvoittavaa määräaika.”. Ehdotettuun säännökseen lisätään, että päivitys tehdään viivytyksettä..

Oikeusministeriön mukaan tulisi täsmentää vähintään perusteluissa momentin 2 mukaista poikkeusta. Rakli ry esittää, että momentin 2 mukainen poikkeus voisi koskea myös ”... kaikkia sellaisia yhtiöitä, joiden kaikki osakkeet ovat ammattimaisten sijoittajien omistuksessa, vuokra-asutokäytössä, eivätkä ole tavanomaisen vaihdannan piirissä.

Rakli ry pitää välttämättömänä, että soveltamisalan rajaus koskee myös sellaisia yhtiöitä, joissa ammattimainen sijoittaja omistaa yhtiön asuntojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ja esimerkiksi julkinen taho omistaa yhtiöstä loput osakkeet, jotka oikeuttavat esimerkiksi päiväkotikäytössä olevan tilan hallintaan. Ammattimaisen sijoittajan omistamat asunnot ovat kaikki vuokra-asutokäytössä, eivätkä ole tavanomaisen vaihdannan piirissä.”. Säännöstä sekä perusteluita voidaan muuttaa kattamaan tässä esitetty tilanne.

Oikeusministeriö ja Suomen Kiinteistöliitto ry nostavat esille tiedonantovelvollisuuden yhteydessä keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden aseman ja miten velvoitteet koskevat niitä sekä että tämän asian täsmentäminen vähintään perustelutekstissä olisi aiheellista. Lisätään tätä koskeva täsmennys säännöksen perusteluihin.

Talonrakennusteollisuus ry nostaa esille kysymyksen siitä, että ”koskeeko huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin ehdotettu muutos yhtiön tiedonantovelvollisuudesta (17 a §) myös uuden asunto-osakeyhtiön rakentamisvaiheikaa”. Tätä koskeva lisäys voidaan ottaa säännösehdotukseen.

Suomen Asianajajaliitto ry toteaa lausunnossaan, että ”Perusasetelma yhtiön sääntömääräiseen yhtiökokoukseen sitomiseksi on kannatettava, samalla kuitenkin on hyvä harkita, miten riittävällä tavalla tietojen ajantasaisuus toteutetaan ja onko tiedon varmistamiseksi kuitenkin asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaisen tahon tehtävä aina vaatimus tietojen päivittämiseksi, jotta tiedot voidaan varmistaa niitä tarvittaessa vrt. isännöitsijätodistus.”. Tiedot päivitetään HE-luonnoksessa esitetyllä tavalla perusylläpidossa vuosittain, ja tämän lisäksi pyynnöstä sekä tietyissä muutostilanteissa (osakeryhmään kohdistuva lainapääoma). Esimerkiksi yhtiövastikkeet muuttuvat vain yhtiökokouksen päätöksellä, ja ne ovat ajantasaisia, vaikka vuoden vanhoina tietoina, ellei niitä ole yhtiökokouksessa sen jälkeen muutettu. Samaten yhtiön tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt on harvoin muuttuvaa tietoa, ja kun tietosisältöön kuuluvat myös yhtiökokoukselle annettu selvitys tulevista kunnossapitotarpeista, on näkyvyys yhtiöiden tosiasialliseen tilanteeseen hyvä.

Huoneistotietolaki 17 b §

HE-luonnoksessa luotonantajien tiedonantovelvollisuus koskee 13 a §:n kohtien 1-3 mukaisia tietoja, joiden osalta oikeusministeriö ehdotti lainan nostopäivämäärän sijasta tallennettavaksi luottosopimuksen päivämäärää. Tämä on kommentoitu jo edellä.

Oikeusministeriö, Kilpailu- ja kuluttajavirasto ja Verohallinto nostavat esille sen, että viittaus positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain 16 §:ään ilmoitusvelvollisista luotonantajista ei ole riittävä eikä tarpeeksi täsmällinen, koska kyseinen lainkohta koskee vain luonnollisille henkilöille luottoja myöntäviä luotonantajia. Tällöin määrittelyn ulkopuolelle jäisivät sellaiset luotonantajat, jotka myöntävät luottoja yksinomaan muille kuin luonnollisille henkilöille. Muutetaan sanamuotoa siten, että kattaa kaikki yhtiöille lainoja myöntävät tahot.

Valtiovarainministeriö nostaa esiin epäselvyyden luotonantajan ylläpitovelvollisuudesta: ”Ehdotetun pykälämuotoilun perusteella vaikuttaisi jäävän epäselväksi, olisiko luotonantajan jatkuvasti ylläpidettävä pykälän nojalla ilmoittamansa luoton ajantasaista määrää huoneistotietojärjestelmässä. Pykälässä käytetty terminologia ”kaikki yhtiön nostamat luotot” ei vaikuta tässä suhteessa riittävän yksiselitteiseltä muotoilulta. Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan tarkoituksena on ollut, että luotonantajan olisi annettava pykälässä tarkoitettu ilmoitus aina, kun yhtiö nostaa lainaa eikä luotonantajalla olisi tämän jälkeen erillistä velvollisuutta ylläpitää luoton ajantasaista määrää huoneistotietojärjestelmässä.”. Ehdotetussa säännöksessä kyse on vain nostetuista luotoista, ei tiedon päivittämisestä esimerkiksi lyhennysten yhteydessä.

Edelleen valtiovarainministeriö nostaa esille, että ”Pykälässä tai sen yksityiskohtaisissa perusteluissa ei ole myöskään tarkemmin avattu 17 a ja 17 b §:ien välistä keskinäistä suhdetta tilanteessa, jossa luotonantaja syystä tai toisesta ei ole täyttänyt 17 b §:n mukaista ilmoitusvelvollisuuttaan. Valtiovarainministeriön näkemyksen mukaan vähintäänkin näiden §:ien säännöskohtaisissa perusteluissa olisi tarpeen selventää sitä, olisiko luotonantajan 17 b §:n mukaisen ilmoitusvelvollisuuden osittaisella tai täydellisellä laiminlyömisellä vaikutusta myös yhtiön 17 a §:n mukaiseen ilmoitusvelvollisuuteen.”. Luottolaitosten ilmoituksen laiminlyönti ei poista yhtiön velvollisuutta ilmoittaa osakeryhmäkohtaisia lainaosuuksia ja pääomavastikkeita.

Maanmittauslaitos esittää lausunnossaan, että luottolaitoksille esitetty velvoite ilmoittaa yhtiöiden nostamista luotoista viikon kuluessa on sähköisessä toimintaympäristössä pitkä. Maanmittauslaitos esittää, että tieto ilmoitettaisiin välittömästi luoton nostamisen jälkeen. Myös Kilpailu- ja kuluttajavirasto kiinnitti

tästä aiheutuvaan viiveeseen huomiota. Muutetaan ehdotetun säännöksen sanamuodoksi 'viivytyksettä luoton nostamisen jälkeen'.

Verohallinto kiinnittää huomiota myös siihen, miten tietojen ilmoittamista valvotaan ja että tästä ei ole olemassa säännöstä. Määrittelytyössä tietojen ilmoittamisen vastuun jakautuminen luotonantajien ja yhtiöiden välillä on osa tietojen ilmoittamisen valvontaa. Kun luottolaitos on ilmoittanut yhtiön nostamasta luotosta, tästä tulee merkintä yhtiön osakeryhmille ja sitä kautta myös positiiviseen luottotietorekisteriin. Merkintä ei poistu ennen kuin yhtiö päivittää lainan ja osakeryhmien tiedot asianmukaisesti. Valmistelussa on katsottu, että tämä on riittävä sääntelyn taso. Luottolaitosten osalta ilmoittamisen laiminlyöntiä ei ole ehdotuksessa esitetty sanktioitavaksi. Yhtiöiden osalta tiedon päivittämistä koskevat toisaalta asunto-osakeyhtiölain seuraamusjärjestelmä ja toisaalta tiedon päivittämiseen on osakkailla hyvin ilmeinen tarve, ja näiden on valmistelussa ajateltu olevan riittävät kannustimet ylläpitää tietoa asianmukaisesti.

Suomen Isännöintiliitto ry lausuu, että "esitettyä säännöstä olisi syytä harkita muutettavaksi siten, että luottolaitos ilmoittaisi myös 13 a §:n 7 kohdan mukaisesti tietojen päivitysajankohdan ja tiedon päivittäjästä niiden kohtien (kohdat 1–3) osalta, joita se luottolaitos päivittää lain velvoitteiden mukaisesti.". Käytännössä luottolaitosten osalta riittää se, että tiedetään luottolaitos, joka ilmoituksen on tehnyt, sekä luottotapahtumaan liittyvät määritellyt päivämäärät.

Huoneistotietolaki 17 c §

HE-luonnoksessa ehdotetussa säännöksessä 17 c ehdotetaan säädettäväsi asetuksenantovaltuus.

Suomen Isännöintiliitto ry "... pitää tärkeänä sitä, että valtioneuvoston asetuksella määritellään tarkemmin se, millaisessa muodossa tieto yhtiöiden ja osakkaiden kunnossapito- ja muutostöitä koskien tietojärjestelmään tallennetaan."

Ympäristöministeriö toteaa lausunnossaan, että "... Rekisterin tietosisällön mahdollisimman suuren yhdenmukaisuuden ja käyttökelpoisuuden varmistamiseksi teknisiä ominaisuuksia koskevien tallennettavien tietojen osalta on asetuksella tarvittaessa voitava määritellä tarkempia muoto- ja sisältövaatimuksia järjestelmään toimitettaville tiedoille."

Huoneistotietolaki 19 §

HE-luonnoksen 19 §:ssä säädetään tietojen luovuttamisesta huoneistotietojärjestelmän tarkoituksiin. Verohallinto nostaa lausunnossaan esille käytetyn terminologian, ja ehdottaa että tekninen käyttöyhteys muutettaisiin tiedonhallintalain mukaiseksi tekniseksi rajapinnaksi. Muutosta ei voida tässä yhteydessä tehdä, koska se edellyttäisi koko huoneistotietolain tarkastelua.

Edelleen Verohallinto esittää, että 19.3 §:n muotoilua muutettaisiin seuraavasti: "Verohallinnon Tulorekisteriyksiköllä olisi oikeus salassapitosäännösten estämättä saada huoneistotietojärjestelmästä positiivisesta luottotietorekisteristä annetussa laissa säädettyjen tehtävien suorittamiseksi välttämättömät tiedot". Säädösvalmistelussa on käytetty termiä rekisterinpitäjä, jotta vältetään mahdollisissa muutostilanteissa säädösmuutoksilta.

Suomen Isännöintiliitto ry pitää välttämättömänä, että "yhtiön oikeudesta kaikkien huoneistojärjestelmään tallennettujen tietojen saamiseen säädetään laissa. Tiedonsaantioikeuden olisi koskettava myös kaikkien osakkeenomistajien henkilötietoja.". Suomen Isännöintiliitto ry katsoo, että "yhtiön tiedonsaantioikeudesta on säädettävälaissa esimerkiksi 17 §:ssä säädettyä Maanmittauslaitoksen tiedonsaantioikeutta vastaavalla tavalla.". Suomen Isännöintiliitto ry nostaa esille erityisesti turvakiellossa olevien osakkeenomistajien tietojen luovuttaminen olisi perusteltua. Huoneistotietojärjestelmän jatkokehittämishankkeessa ei käsitellä näitä tietoja.

Valtiovarainministeriö esittää lausunnossaan, että ”Taloyhtiölainojen tietoja koskevat säännökset on tarkoitus lisätä positiivisesta luottotietorekisteristä annettuun lakiin erillisellä hallituksen esityksellä, jonka valmistelu ei ole vielä alkanut. Kyseisen esityksen valmistelusta tulee vastaamaan oikeusministeriö. Valtiovarainministeriö ei pidä tarkoituksenmukaisena lisätä huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin säännöksiä tietojen luovuttamisesta positiiviseen luottotietorekisteriin ennen kuin vastaavat säännökset on lisätty lakiin positiivisesta luottotietorekisteristä. Tämän vuoksi valtiovarainministeriö katsoo, että ehdotettu 19 § 3 momentti tulisi poistaa tästä esityksestä ja kyseiset säännökset lisätä huoneistotietojärjestelmästä annettuun lakiin vasta samassa yhteydessä kuin taloyhtiölainojen tietoja koskevat säännökset lisätään lakiin positiivisesta luottotietorekisteristä, jotta varmistetaan asiaa koskeva symmetrinen sääntely molemmissa po. laeissa. Ei liene myöskään lainsäädäntöteknisesti asianmukaista, että huoneistotietojärjestelmästä annetussa laissa jo tässä vaiheessa säädettäisiin sellaisten tietojen luovuttamisesta positiiviseen luottotietorekisteriin, joita positiivisesta luottotietorekisteristä annetun lain nojalla ei toistaiseksi voida kyseiseen rekisteriin edes tallettaa.”. Kyseinen muotoilu on otettu tässä vaiheessa HE-luonnokseen sen vuoksi, että EU:n elpymisvälinesuunnitelman mukaiset tavoitteet tulisivat ehdotukseen mukaan siten, että sisältö vastaa elpymisvälinesuunnitelman mukaisia kirjauksia säädösvalmistelulle.

Huoneistotietolaki 26 §

HE-luonnoksessa on esitetty yhteistyöryhmän perustamista tietojen vakioinnin ylläpitoa ja kehittämistä varten.

Suomen Isännöintiliitto ry kannattaa yhteistyöryhmän perustamista.

Ympäristöministeriö korostaa, että ” Tehtäessä rakennuksia ja huoneistoja koskevia teknisten tietojen sekä korjaus- ja muutostöitä koskevien tietojen vakiointia, ylläpitoa ja kehittämistä on työ yhteensovitettava ympäristöministeriön hallinnonalan vastuulla olevan rakennustietoa koskevan yhteentoimivuustyön kanssa.”.

Huoneistotietolain voimaantulosäännös

Huoneistotietolain voimaantulosäännöksessä ehdotetaan sääntelyä siitä, kuinka tietovarasto perutetaan lähtötilanteessa ja mitkä ovat toimijoiden vastuut ja tietojen ensimmäisen toimittamisen ajankohdat.

Verohallinto kiinnittää huomiota siihen, että tietoja voidaan toimittaa Verohallinnolle vasta siinä vaiheessa, kun sekä luotonantajat ja yhtiöt ovat toteuttaneet tiedonantovelvollisuutensa ja tiedot on yhdistetty huoneistotietojärjestelmässä. Lisäksi Verohallinto toteaa, että ”Voimaantuloa koskevan säännöksen mukaan yhtiön on täytettävä 17 a §:ssä tarkoitettu tiedonantovelvollisuus 13 a §:n 3 ja 4 kohdissa tarkoitetuista tiedoista ensimmäisen kerran 1 päivän joulukuuta 2025 ja 30 päivän kesäkuuta 2026 välisenä aikana. Verohallinto toteaa, että ehdotetussa huoneistotietojärjestelmästä annetun lain 13 a §:n 3 kohdan mukaisen luoton käyttötarkoituksen osalta tiedonantovelvollisuus on kuitenkin asetettu 17 b §:n mukaan luotonantajalle. Verohallinto ehdottaa kyseistä viittaussäännöstä tarkistettavaksi siltä osin, onko voimaantulosäännöksessä ollut tarkoitus viitata yhtiön ilmoitettavien tietojen osalta 13 a §:n 4 ja 5 kohdan tietoihin.”. Korjataan kohdat 3 ja 4 olemaan kohdat 4 ja 5 säännösehdotukseen.

Valtiovarainministeriö toteaa, että ” Voimaantulosäännöksen 2 momentti vaikuttaisi muotoilultaan epäselvältä. Säännös näyttäisi jättävän auki sen, tuleeko luotonantajan ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään myös lain voimaantullessa tai sen soveltamisen alkaessa voimassaolevat luottosopimukset vaiko vain sen jälkeen nostettavat uudet luotot. Epäselväksi jää myös se, miten momenttia tulisi tulkita 1.9.-30.11.2025 välillä nostettujen uusien luottojen osalta. Vastaavaa epäselvyyttä näyttäisi jossain määrin sisältävän myös voimaantulosäännöksen 3 momenttiin. Muutetaan ehdotetun säännöksen sanamuotoa täsmällisemmäksi.

Epäselväksi jää myös se, miksi voimaantulosäännöksen 3 momentissa on viitattu vain 13 a §:n 3 ja 4 kohtiin, mutta ei 5-7 kohtiin? Lisäksi epäselvyyttä näyttäisi liittyvän siihen, että 13 a §:n 3 kohdassa tarkoitettu tieto on 17 b §:n perusteella luottolaitoksen eikä yhtiön ilmoitettava tieto ja kuitenkin voimaantulosäännöksen 3 kohta koskee vain yhtiötä itseään. Valtiovarainministeriö katsoo, että voimaantulosäännöstä olisi esityksen jatkovalmistelussa täsmennettävä edellä selostettujen seikkojen osalta.”. Täsmennetään näiltä osin voimaantulosäännöstä.

Asunto-osakeyhtiölaki 6:3 §

HE-luonnoksessa esitetään lisäystä nykyiseen sääntelyyn. Lisäyksen mukaisesti yhtiön tulisi ilmoittaa hallituksen yhtiökokoukselle esittämät kunnossapitotarpeet sekä tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt huoneistotietojärjestelmään kuukauden kuluessa yhtiökokouksesta.

Suomen Isännöintiliitto ry toteaa, että ” hallituksen kunnossapitotarveselvityksen sisällön ilmoittamisen osalta, olisi syytä vielä pohtia sitä, olisiko toimenpiteistä tarkoituksenmukaisempaa ilmoittaa vasta kun niiden toteuttamisesta tai toteutukseen tähtäävän suunnittelun aloittamisesta on päätetty yhtiökokouksessa.”. Edelleen Suomen Isännöintiliitto ry pitäisi hyvänä mainintaa siitä, onko yhtiöillä velvoite viedä huoneistotietojärjestelmään kunnossapito- ja muutostyötiedot koko korjaushistorian osalta.

Kehitystyössä on lähtökohtana se, että tietosisältö on nykyisen, voimassa olevan, asunto-osakeyhtiölain mukainen.

Suomen Asianajajaliitto ry korostaa lausunnossaan sitä, että ”... on osaltaan huomioitava, onko varmistuttu riittävän selkeästi toimitusvelvollisuuden sisällöstä ja laajuudesta, kun huomioidaan toimitusvelvollisuuksiin liittyviä rikkomuksia koskevat 24 luvun 6 §:n vahingonkorvausseuraamukset.”. Velvoitteen sisältö on käytännössä tietojen ylläpito määrämuotoisena tietona huoneistotietojärjestelmään. Tähän liittyvät prosessit ja tietosisällöt sisältyvät nyt ehdotettuun huoneistotietolain muutokseen sekä täsmentyvät asetuksessa, jolloin velvoitteen sisältö on tarkkarajainen.

Asunto-osakeyhtiölaki 7:27 §

HE-luonnoksessa esitetään, että asunto-osakeyhtiölain isännöitsijäntodistusta koskevaa sääntelyä muutetaan siten, että isännöitsijäntodistuksen pyytämiseen oikeutetut tahot saavat tiedot päivitettyä huoneistotietojärjestelmään, omistajatietoa ei enää tarvitse merkitä isännöitsijäntodistukseen, jos on olemassa sähköinen omistajamerkintä ja tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä kohtuullinen maksu hallintakohteen tietojen osalta.

Oikeusministeriö esittää kantanaan, että omistajatiedon poistamista isännöitsijäntodistukselta tulisi vielä selvittää tarkemmin. Suomen Kiinteistöliitto ry vastustaa tiedon poistamista todistukselta, kun taas Suomen Isännöintiliitto, Finanssiala ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry sekä Kiinteistönvälittäjien Keskusliitto ry kannattavat tiedon poistamista isännöitsijäntodistukselta.

Suomen Kiinteistöliitto ry perustelee kantaansa sillä, että isännöitsijäntodistuksen tarve ei lausunnolla olevalla esityksellä poistu, ja myös omistajatieto on pystyttävä isännöitsijäntodistukselta toteamaan.

Finanssiala ry mainitsee perusteluissaan, että ”on oikeusvarmuuden kannalta parempi siirtyä omistajatiedon osalta käyttämään huoneistotietojärjestelmää” sekä ” pelkästään isännöitsijäntodistuksen käyttö omistuksen osoittamisessa mahdollistaisi näkemyksemme mukaan väärinkäytökset nykyistä helpommin”. Suomen Kiinteistönvälittäjät ry katsoo lausunnossaan, että omistajamerkintä on joka tapauksessa saatavissa luotettavasti suoraan huoneistotietojärjestelmästä, ja riittää, että isännöitsijäntodistuksesta käy ilmi se, että tieto osakkeiden omistajasta on saatavilla osakehuoneistorekisteristä. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry toteaa lausunnossaan, että ” on perusteltua luopua osakkeiden omistusta koskevan tiedon merkitsemisestä isännöitsijäntodistukseen”, ja

lisää ehdotuksen siitä, että ” isännöitsijätodistukseen merkittäväksi, että osaketta koskevat omistajatiedot ovat saatavilla osakehuoneistorekisteristä.”. Suomen Isännöintiliitto ry katsoo, että omistajamerkinnästä voidaan luopua isännöitsijätodistuksella ja sen ohella myöskin pitäisi luopua ”osakkeisiin tai osakehuoneiston hallintaan kohdistuvien käyttö- tai luovutusrajoitusten ilmoittamisesta isännöitsijätodistuksella”. Suomen Isännöintiliitto ry pitää tarpeettomana, että ”Maanmittauslaitoksen rekisterissä ylläpidettävää tietoa olisi edelleen velvollisuus välittää isännöitsijätodistuksella.”.

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry kiinnittävät huomiota siihen, että kiinteistönvälittäjällä tulisi olla oikeus pyytää tietojen päivittämistä jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä. Tätä asiaa on käsitelty lausuntoyhteenvedon kohdassa ’Tiedonsaantioikeudet’. Yhtiö tai sen palveluntarjoaja voivat päivittää tietoja huoneistotietojärjestelmään niin usein kuin nähdään tarpeelliseksi. Vaikka pyynnön voivat esittää tehokkaasti eli yhtiötä velvoittavalla tavalla vain säännöksessä mainitut tahot, se ei estä myös muita esittämästä pyyntöä päivittää tietoja huoneistotietojärjestelmään. Tietojen luovuttaminen huoneistotietojärjestelmästä tapahtuu luonnollisesti kaikissa tapauksissa huoneistotietolain ja julkisuuslain mukaisesti.

Suomen Isännöintiliitto ry pitää hyvänä lisäystä, jonka mukaan ”hallintakohdekohtaisten tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voidaan periä hallituksen hyväksymä kohtuullinen maksu.”. Suomen Isännöintiliitto ry kuitenkin esittää perusteluiden muuttamista siten, että maksu voitaisiin periä myös muulta taholta kuin osakkaalta. Suomen Isännöintiliitto ry tuo myös esille sen, että yhtiön tietojen päivitysvelvollisuus aktualisoituu myös tilanteissa, joissa ei ole osakeryhmän omistajan varsinaista päivityspyntöä. Suomen Isännöintiliitto ry esittää pohdittavaksi, voisiko myös tällöin periä maksua osakkaalta, mikäli kyse on yksittäisen oskaan toimista johtuvasta päivitystarpeesta. Tässä viitattaneen lähinnä tilanteeseen, jossa osakas suorittaa lainaosuutensa pois ylimääräisellä suorituksella. Tällaisessa tilanteessa isännöinti perii jo nyt ilmeisen vakiintuneella tavalla maksun päiväkohtaisesta lainaosuustiedosta, ja oletettavaksi laskelman tekeminen kattaa myös tietojen päivittämisen. Tältä osin tilanne ei muutu.

Kiinteistönvälitysala Keskusliitto ry kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että ehdotetun säännöksen 3 momenttiin ehdotettu lisäys huoneistotietojärjestelmän tietojen päivittämisen maksullisuudesta saattaisi lausunnolla olleen HE-luonnoksen muotoilulla ohjata ” maksuperustetta vahvasti siihen, että esityksessä mainittujen tietojen päivittämisestä huoneistotietojärjestelmään voitaisiin periä täysin sama tai ainakin lähes sama maksu mitä isännöitsijätodistuksen antamisesta peritään.”. Tämä ei ole ollut valmistelussa tarkoituksena, ja säännöksen muotoilua muutetaan tältä osin.

Edelleen Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry huomioi, että säännöksen perusteluissa ”maksun periminen on kytketty vain yksittäisen oskaan tekemiin tietopyyntöihin, mutta säädösehdotuksen perusteella maksu voidaan käsittääksemme periä myös tietopyynnön tehneiltä muilta tahoilta kuten välitysliikkeiltä.”. Tarkoituksena on ollut, että maksu peritään siltä, joka päivittämistä pyytää eli siltä joka päivitystyön tilaa. Muutetaan perusteluiden muotoilua.

Suomen Isännöintiliitto ry esittää myös, että erikseen perusteluissa mainittaisiin, että mikäli lainaosuuksia ei ole vielä tehnyt päätöstä pääomavastikkeesta eikä hallintakohdekohtaisista lainaosuuksista, tämän tiedon päivittämisvelvoitetta ei ole. Tätä voitaneen pitää itsestäänselvyytenä. Mikäli päätöstä ei ole vielä olemassa eikä asiaa ole hoidettu hallinnollisesti yhtiössä loppuun, ei ole myöskään mitään päivitettävää tietoa.

Suomen Asianajaliitto ry tuo esille, että pykälän 3 momenttiin ehdotettu maksu saattaisi johtaa siihen, että päivityksiä jää tekemättä ja se heikentäisi huoneistotietojärjestelmän tietojen ajanmukaisuutta.

Asunto-osakeyhtiölaki 7:28 §

HE-luonnoksessa esitetään lisäystä, jonka mukaan osakkaiden tekemät kunnossapito- ja muutostyöt viedään myöskin huoneistotietojärjestelmään.

Suomen Isännöintiliitto ry toteaa, että ” epäselvyyksien ja huoneistojärjestelmän toimivuuden kannalta olisi tärkeää määritellä edellä esitettyä lainkohtaa ja huoneistotietojärjestelmää koskevaan lakiin esitettyä 3 luvun 13 § 1 momentin 3-kohtaa ja sen perusteluita tarkemmin se mitä ja millaisia tietoja osakkaan kunnossapito- ja muutostyöilmoituksista järjestelmään tarvitaan.”. Edelleen Suomen Isännöintiliitto ry esittää, että ”...perusteluissa olisi selvyuden vuoksi määriteltävä se, ilmoitetaanko säännöksen perusteella vain osakkeenomistajan nyt esitetyn lain voimaantulon jälkeen ilmoittamat kunnossapito- ja muutostyöt, vai koskeeko velvoite jo aikaisemmin ilmoitettuja toimenpiteitä. Toissijaisesti tämä tulisi määritellä esitettävän lainsäädännön nojalla annettavassa valtioneuvoston asetuksessa.”. Tietojen tarkempi määrittely tapahtuu asetustasolla. Osakkaiden muutostyöilmoitusten osalta on tarkoituksena alkaa keräämään lain voimaantulon jälkeen tehtävien ilmoitusten tietoja.

Asunto-osakeyhtiölaki 8:4 §

HE-luonnoksessa, joka oli lausunnoilla, ei ole esitetty muutosta asunto-osakeyhtiölain 8:4 §:ään.

Maanmittauslaitos esittää, että huoneiston haltuunotosta tulisi ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään, jotta sitä koskeva rajoitusmerkintä voitaisiin tehdä osakeryhmille. HE-luonnoksessa ei käsitellä Maanmittauslaitoksen esittämää lainkohtaa lainkaan. Tämän osalta valmistelu täytyy tehdä jonkin muun hankkeen yhteydessä.